



**Fokussiert auf die Zukunft  
von Stadt und Region.  
Seit 1988.**

# Auswirkungsanalyse Lebensmitteleinzelhandel im Markt Schierling

Handel  
Stadt + Regionalplanung  
Marketing  
Management  
Digitale Stadt  
Wirtschaftsförderung  
Immobilien  
Tourismus  
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH  
Brienner Str. 45  
80333 München  
T 089-55118 154  
F 089-55118 250  
cima.muenchen@cima.de

Bearbeitung:

M.Sc. Susanne André  
B. Sc. Christoph Hübner

München, 3. Oktober 2022

München  
Stuttgart  
Forchheim  
Frankfurt a.M.  
Köln  
Leipzig  
Berlin  
Hannover  
Lübeck  
Ried (AT)

**www.cima.de**

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

# Inhalt

<b>1 Grundlagen und Vorhabenbeschreibung</b>	<b>5</b>
<b>2 Standortbeschreibung und -bewertung</b>	<b>8</b>
2.1 Makrostandort Marktgemeinde Schierling	8
2.2 Nahversorgungssituation in Schierling	10
2.3 Mikrostandort Eggmühler Straße 41	13
<b>3 Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO</b>	<b>16</b>
<b>4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum</b>	<b>17</b>
4.1 Marktgemeinde Schierling	17
4.1.1 ZVB Ortskern Schierling	18
4.1.2 Sonstige (integrierte) Lagen in Schierling	19
4.2 Umland von Schierling	20
4.2.1 Langquaid	21
4.2.2 Aufhausen	22
4.2.3 Alteglofsheim	23
4.2.4 Köfering	23
4.2.5 Mallersdorf-Pfaffenberg	23
4.2.6 Weitere Kommunen im Untersuchungsgebiet	24
4.2.7 Wettbewerbsstandorte im weiteren Umland	25
<b>5 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>27</b>
5.1 Vorbemerkungen	27
5.2 Grundsätzliche Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse	28
5.3 Auswirkungsanalyse der Variante 1	29
5.3.1 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse (Variante 1)	29
5.3.2 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse in Variante 1	30
5.4 Auswirkungsanalyse der Variante 2	32
5.4.1 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse (Variante 2)	32
5.4.2 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse in Variante 2	34
<b>6 Landesplanerische Überprüfung des Vorhabens</b>	<b>37</b>
6.1 Lage im Raum	37
6.2 Lage in der Gemeinde	38
6.3 Zulässige Verkaufsflächen	38
<b>7 Einordnung in das Zentren- und Sortimentskonzept 2022 (Entwurf)</b>	<b>40</b>
<b>8 Zusammenfassung und abschließende Bewertung</b>	<b>42</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Planskizze zum Planvorhaben (Variante 2) an der Eggmühler Straße 41 .....	5
Abbildung 2: Lage der Marktgemeinde Schierling gemäß LEP Bayern 2020 .....	8
Abbildung 3: Nahbereich der Marktgemeinde Schierling im Regionalplan Regensburg .....	9
Abbildung 4: Wesentliche Nahversorgungsangebote im Kernort von Schierling.....	10
Abbildung 5: Nahversorgungsradien der großen Lebensmittelanbieter (vgl. Zentren- und Sortimentskonzept) .....	11
Abbildung 6: Vorhabenstandort.....	13
Abbildung 7: Nutzungen im Standortumfeld .....	14
Abbildung 8: Nutzungen im unmittelbaren Standortumfeld.....	15
Abbildung 9: Lebensmittelanbieter im Ortskern von Schierling.....	18
Abbildung 10: Anbieter am Verbundstandort an der Leiendorfer Straße .....	19
Abbildung 11: Übergeordnete Wettbewerbssituation im Umland von Schierling .....	21
Abbildung 12: Lebensmittelanbieter in Langquaid und Aufhausen.....	22
Abbildung 13: Lebensmittelanbieter im weiteren Untersuchungsgebiet .....	24
Abbildung 14: Lebensmittelanbieter im weiteren Umland .....	26

## Tabellen

Tabelle 1: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich.....	12
Tabelle 2: Wettbewerbsstandorte im weiteren Umland von Schierling.....	25
Tabelle 3: Umsatzstruktur des Vorhabens in Variante 1 .....	30
Tabelle 4: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich (Variante 1).....	32
Tabelle 5: Umsatzstruktur des Vorhabens in Variante 2 .....	33
Tabelle 6: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich (Variante 2).....	34

# 1 Grundlagen und Vorhabenbeschreibung

## Auftrag und Vorhabenbeschreibung:

Die CIMA Beratung + Management GmbH, München wurde mit der Durchführung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Entwicklung eines Vorhabens im Bereich der Nahversorgung im Markt Schierling beauftragt. Den uns vorliegenden Informationen setzt sich das in Rede stehende Planvorhaben am Standort Eggmühler Straße 41 in Schierling wie folgt zusammen (vgl. Abbildung 1):

- Erweiterung des langjährig bestehenden Edeka-Supermarktes von derzeit ca. 1.150 m<sup>2</sup> auf dann rd. 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Auflösen der bislang in den Edeka-Supermarkt integrierten Getränkeabteilung und gleichzeitige Realisierung eines eigenständigen Getränkemarktes mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Zusätzlich bestehen Überlegungen zur weiteren Entwicklung des Lebensmittelangebots am Vorhabenstandort:

- Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

**Abbildung 1: Planskizze zum Planvorhaben (Variante 2) an der Eggmühler Straße 41**



Quelle: MKNG Architektur, 2022

Im Zuge der Projektrealisierung soll der bestehenden Edeka-Markt an der Eggmühler Straße abgerissen und in rückversetzter Lage neu gebaut werden. Der bislang in der Verkaufsfläche integrierte Edeka-Getränkemarkt soll dabei herausgelöst und innerhalb des Gebäudes auf einer eigenständigen Fläche westlich des Supermarktes Platz finden. Zugänge und Kassenbereiche der beiden Märkte sollen dabei getrennt sein. Der zusätzlich am Standort angedachte Neubau für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ist im Westen des Grundstücks, am Standort des heutigen Edeka-Marktes vorgesehen. Alle Anbieter sollen gemäß derzeitiger Planung künftig über einen gemeinsamen Parkplatz verfügen, welcher wie bisher über die Labertaler

Straße im Westen und zusätzlich über die Eggmühler Straße erschlossen wird. Die im Osten des Standorts bestehenden Gebäude einer Tankstelle inkl. Waschanlage sollen erhalten bleiben und entlang der Eggmühler Straße weiterhin eigenständig agieren.

Der Markt Schierling schreibt aktuell sein Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel fort (Entwurfssfassung 2022), welches den grundsätzlichen Rahmen für die weitere Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet bildet. Bereits bei Konzepterstellung wurde das Ansinnen am Standort Eggmühler Straße kritisch diskutiert. Während die Erweiterung des Edeka-Supermarktes (inkl. Herauslösung der Getränkeabteilung in einen eigenständigen Getränkemarkt) zur Sicherung der Nahversorgung prinzipiell positiv eingestuft wird, werden im Rahmen des Konzeptes Bedenken hinsichtlich einer Discounteransiedlung geäußert. Insbesondere mögliche negative Effekte einer solchen Ansiedlung auf die Schierlinger Ortsmitte werden gefürchtet. Weiterhin wird auch die versorgungsseitige Notwendigkeit eines weiteren Lebensmittelanbieters aus dem Discountbereich zur Versorgungssicherung der Marktgemeinde in Frage gestellt.

Folglich wurde der Gemeinde empfohlen, im Rahmen einer gutachterlichen Auseinandersetzung (städtebauliche Auswirkungsanalyse) die Kritikpunkte untersuchen und erörtern zu lassen.

Die vorliegende Untersuchung folgt nach Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung einer schrittweisen Analyse des Vorhabens in zwei Varianten, welche sich an den beiden Ausbauschritten des Planvorhabens orientieren:

- **Variante 1:** Erweiterung des bestehenden Edeka-Supermarktes und Auslagerung des Getränkemarktes
- **Variante 2:** Erweiterung des bestehenden Edeka-Supermarktes, Auslagerung des Getränkemarktes und Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters

Aktuell befindet sich das Vorhabengrundstück im unbeplanten Innenbereich. Im Rahmen des Umstrukturierungsvorhabens in der Eggmühler Straße hat sich die Gemeinde entschieden, den bislang ohne gültigen Bebauungsplan bestehenden Standortbereich zu überplanen und entsprechend der großformatigen Einzelhandelsplanung ein Sondergebiet auszuweisen. In diesem Zusammenhang ist im Rahmen des genehmigungsrechtlichen Verfahrens ebenfalls eine städtebauliche Auswirkungsanalyse vorzulegen.

In der städtebaulichen Auswirkungsanalyse ist zu untersuchen, ob das Vorhaben in den jeweiligen Varianten (Erweiterung Edeka mit Auslagerung Getränkemarkt, Ansiedlung Lebensmitteldiscounter) im Einzelhandelsbereich wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung im Markt Schierling sowie dem Umland erwarten lässt. Besondere Beachtung wird hierbei dem zentralen Versorgungsbereich im Ortskern Schierlings beigemessen, welcher durch mehrere umfangreiche Maßnahmen – städtebauliche Sanierung, Neuansiedlung Netto-Lebensmitteldiscounter, Modernisierung Einzelimmobilien – zuletzt eine deutliche Aufwertung erfahren hat. Mitsamt dem strukturprägenden Anbieter im Zentrum der Marktgemeinde übernimmt der Ortskern eine wichtige Versorgungsbedeutung im Marktgemeindegebiet.

Des Weiteren gelangt das Vorhaben in den Regelungsbereich der Landesplanung und ist hinsichtlich der Ziele und Vorgaben des LEP Bayern 2020 zu überprüfen. Hierzu liegt bereits eine schriftliche Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vor.<sup>1</sup>

Die Auswirkungsanalyse dient als Entscheidungshilfe im Rahmen des weiteren Verfahrens.

### Methodische Grundsätze:

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer vor-Ort-Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum im August 2022. Im Gemeindegebiet von Schierling wurde eine Erhebung sämtlicher Betriebe durchgeführt, die Lebensmittel als Haupt- oder Randsortiment führen. Im Umfeld von

---

<sup>1</sup> In einer schriftlichen Stellungnahme erfolgte seitens der Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung bereits eine erste Einordnung des Vorhabens hinsichtlich einer Vereinbarkeit mit den Zielen des LEP.

Schierling fand eine Bestandserhebung der jeweiligen Ortsmitten, sowie der Standorte mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten (v.a. Supermärkte, Getränkeanbieter und Lebensmitteldiscounter) statt.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „worst-case“ Ansatz aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt werden.

**Auftraggeber:**

Markt Schierling  
Herr Manuel Kammermeier  
Rathausplatz 1  
84069 Schierling

**Bearbeitung:**

M. Sc. Susanne André  
B. Sc. Christoph Hübner



## 2 Standortbeschreibung und -bewertung

### 2.1 Makrostandort Marktgemeinde Schierling

Die Marktgemeinde Schierling mit ihren **rd. 8.351 Einwohner\*innen<sup>2</sup>** ist im Landkreis Regensburg im Regierungsbezirk Oberpfalz gelegen. Schierling befindet sich ca. 20 km südlich des Regionalzentrums Regensburg und nimmt gemäß Landes- und Regionalplanung die Funktion eines Grundzentrums ein. Der ausgewiesene Nahbereich umfasst nur die Marktgemeinde Schierling selbst, sodass seitens des Marktes Schierling keine überörtliche Versorgungsbedeutung anzustreben ist. Die nächstgelegenen Zentren höherer Hierarchiestufe im Regionalplan Regensburg stellen neben dem Regionalzentrum Regensburg das Mittelzentrum Neutraubling – ca. 17 km nördlich gelegen – sowie das gemeinsame Mittelzentrum Abensberg – Neustadt a.d. Donau im Osten (ca. 20 km) dar. Südlich von Schierling befinden sich darüber hinaus noch die Mittelzentren Mallersdorf-Pfaffenberg (ca. 10 km, Regionalplan Donau-Wald) und Rottenburg an der Laaber (17 km, Regionalplan Landshut).

Abbildung 2: Lage der Marktgemeinde Schierling gemäß LEP Bayern 2020



Quelle: LEP Bayern, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, 2018

Die Marktgemeinde Schierling besteht neben dem Ortskern aus insgesamt 25 weiteren, größtenteils eigenständige **Gemeindeteile**, welche sich auf das großräumige Gemeindegebiet verteilen. Die **Bevölkerungsentwicklung** der Marktgemeinde Schierling in den vergangenen zehn Jahren verläuft durchweg positiv. So konnte seit 2012 ein Bevölkerungswachstum von insgesamt 13,5 % verzeichnet werden<sup>3</sup>. Dieser Trend soll sich gemäß Prognosen des Bayerischen Landesamt für Statistik noch weiter fortsetzen, wenngleich mit einem etwas geringeren Wachstum von 0,9 % bis 2030<sup>4</sup>. Hierbei handelt es sich um eine Vorausberechnung,

<sup>2</sup> Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 31.12.2021

<sup>3</sup> Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 31.12.2021

<sup>4</sup> Bevölkerungsvorausberechnungen, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 31.12.2021



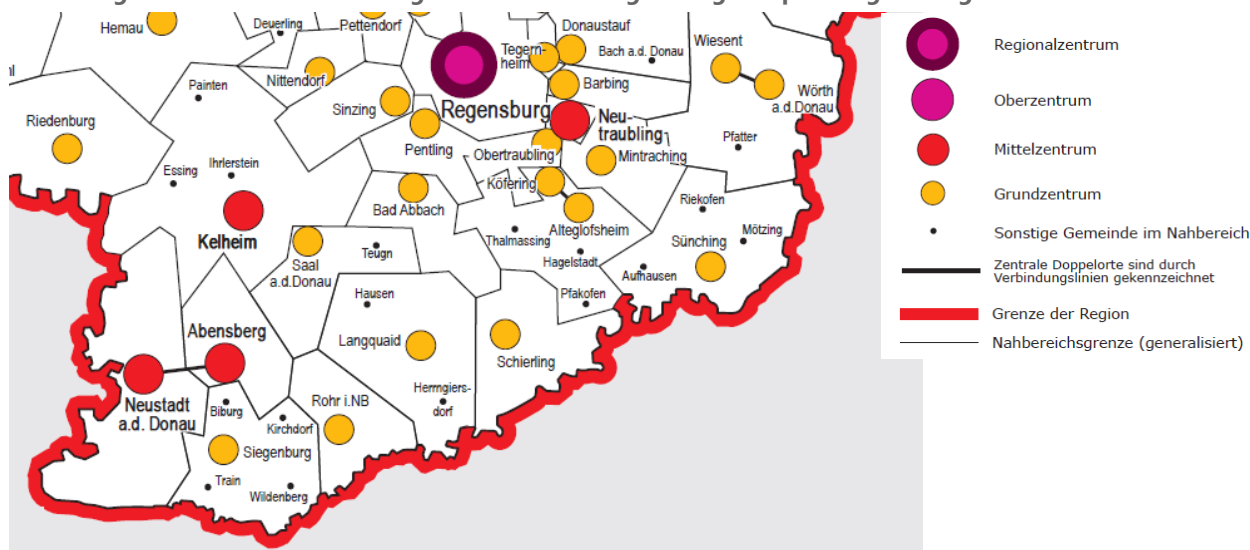
welche stark von der tatsächlichen Entwicklung abweichen kann. So wurde die ausgegebene Prognose für 2026 bereits 2021 übertroffen, weshalb eine deutlichere Bevölkerungszunahme weiterhin anzunehmen ist.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Marktgemeinde Schierling ist für den motorisierten Individualverkehr maßgeblich durch die beiden Bundesstraßen B 15 und B 15 n gekennzeichnet, welche das Gemeindegebiet östlich bzw. westlich des Kernorts scheiden. Beide verlaufen in Nord-Süd-Richtung und verbinden Schierling mit den nächstgelegenen Kommunen in beiden Richtungen und der Autobahn A 93. So sind u.a. Neufahrn in Niederbayern und Ergoldsbach im Süden sowie Hagelstadt, Alteglofsheim, Köfering, Obertraubling und Regensburg im Norden. Zusätzlich durchquert die Staatsstraße St 2144 den Kernort von Schierling in Ost-West-Richtung und sorgt für eine gute Erreichbarkeit aus dem Umland in beiden Richtungen.

Mit dem Bahnhof „Eggmühl“ im gleichnamigen Ortsteil verfügt Schierling über Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Über diesen Bahnhof bestehen Verbindungen nach München und Regensburg. Mehrere Regionalbuslinien erschließen das Gemeindegebiet und verbinden die Marktgemeinde mit umliegenden Kommunen.

Die **Wirtschaftsstruktur** ist mit ca. 64 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vorrangig durch das produzierende Gewerbe gekennzeichnet, während der Dienstleistungssektor eine etwas untergeordnete Rolle einnimmt (ca. 36 %). Der Bereich Land- und Forstwirtschaft vereint hingegen einen äußerst geringen Teil der Beschäftigten auf sich (<1 %)⁵. Insgesamt sind in Schierling 3.207 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gemeldet. In Summe ist der Standort durch ein hohes Aufkommen an Pendler\*innen gekennzeichnet. Den 2.116 Einpendelnden stehen 2.629 Auspendelnde gegenüber, woraus sich in Summe ein negatives Saldo von -512 ergibt. Dies ist in erster Linie auf die Nähe sowie gute Anbindung an das Regionalzentrum Regensburg zurückzuführen⁶. Die **Kaufkraftkennziffer** für die Marktgemeinde Schierling liegt bei 101,6 und damit in etwa im bundesweiten Durchschnitt.⁷

**Abbildung 3: Nahbereich der Marktgemeinde Schierling im Regionalplan Regensburg**



Quelle: Regionaler Planungsverband Regensburg, 2018

<sup>5</sup> Beschäftigungsstatistik, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2021

<sup>6</sup> Beschäftigungsstatistik, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2021

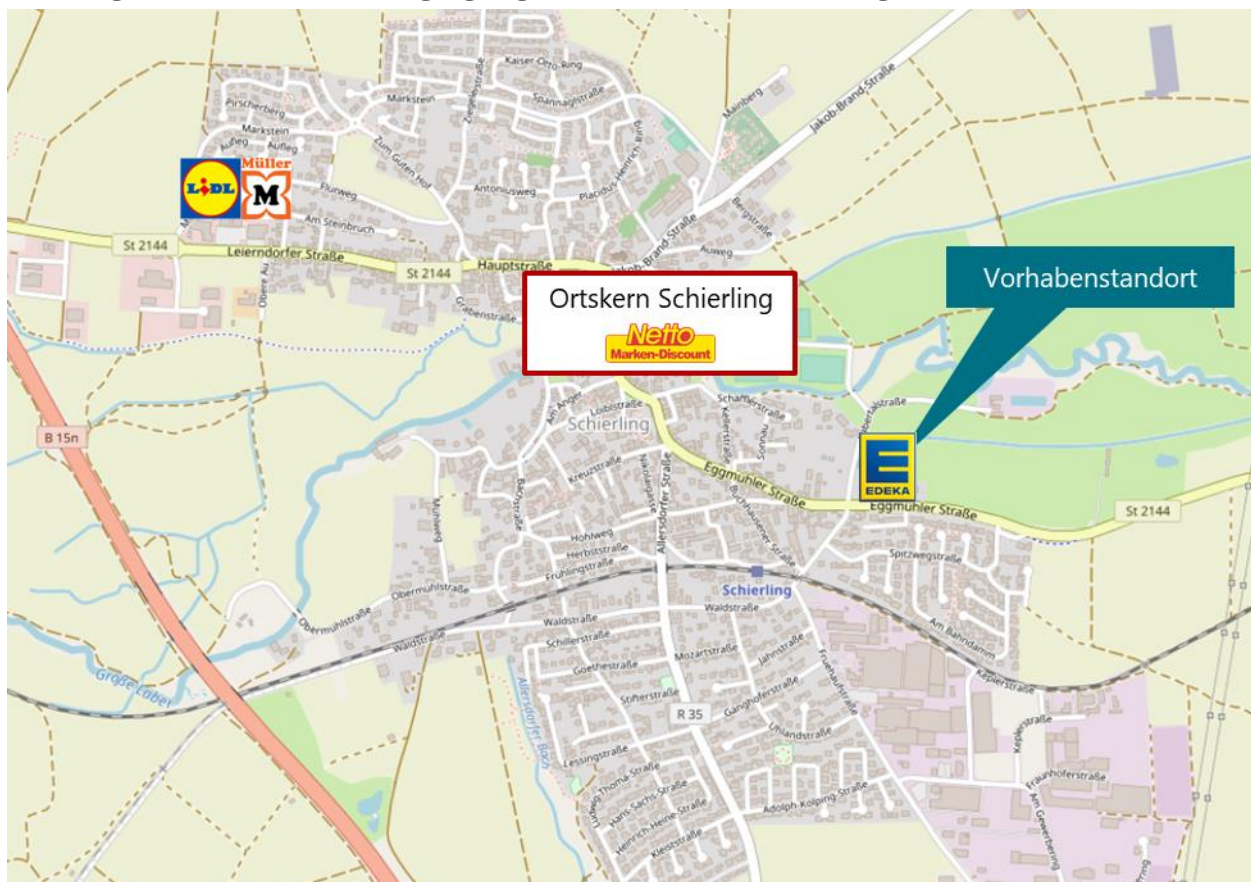
<sup>7</sup> Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2022 basierend auf Statistisches Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Bürgers in Deutschland.

## 2.2 Nahversorgungssituation in Schierling

Im Markt Schierling gibt es bereits heute ein umfangreiches Nahversorgungsangebot. Der im Regionalplan Regensburg ausgewiesenen Nahbereich<sup>8</sup> von Schierling umfasst lediglich die Marktgemeinde selbst. Entsprechend beschränkt sich der Versorgungsauftrag auf das eigene Gemeindegebiet und die darin lebende Bevölkerung. Entsprechend soll von den vorhandenen Nahversorgungsangeboten keine wesentliche überörtliche Versorgung ausgehen.

Als strukturprägende Anbieter sind hier neben dem Edeka-Supermarkt am Vorhabenstandort auch die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Lidl zu nennen (vgl. Abbildung 4). Der Netto-Markt wurde vergleichsweise neu in der Ortsmitte errichtet. Er präsentiert sich als moderner und zeitgemäßer Lebensmittelmarkt, der trotz seiner Lage im zentralen Versorgungsbereich eine gute Verkaufsflächengröße sowie ausreichende Parkplatzkapazitäten aufweist. Lidl kann im Verbundstandort mit Müller in verkehrsgünstiger Lage ebenfalls als attraktiver Nahversorger eingestuft werden. Weiterhin ergänzt eine Vielzahl kleinteiliger Lebensmittelmärkte (u.a. Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkehandel, Tankstellenshops) die strukturprägenden Märkte. In Summe von einem **qualitativ** hochwertigen Angebotsmix in Schierling gesprochen werden. Einzig der in Rede stehende Edeka-Lebensmittelmarkt weist ein Defizit in Ladenlayout und Warenpräsentation auf und müsste i.S. einer attraktiven Angebotsgestaltung modernisiert werden.

**Abbildung 4: Wesentliche Nahversorgungsangebote im Kernort von Schierling**



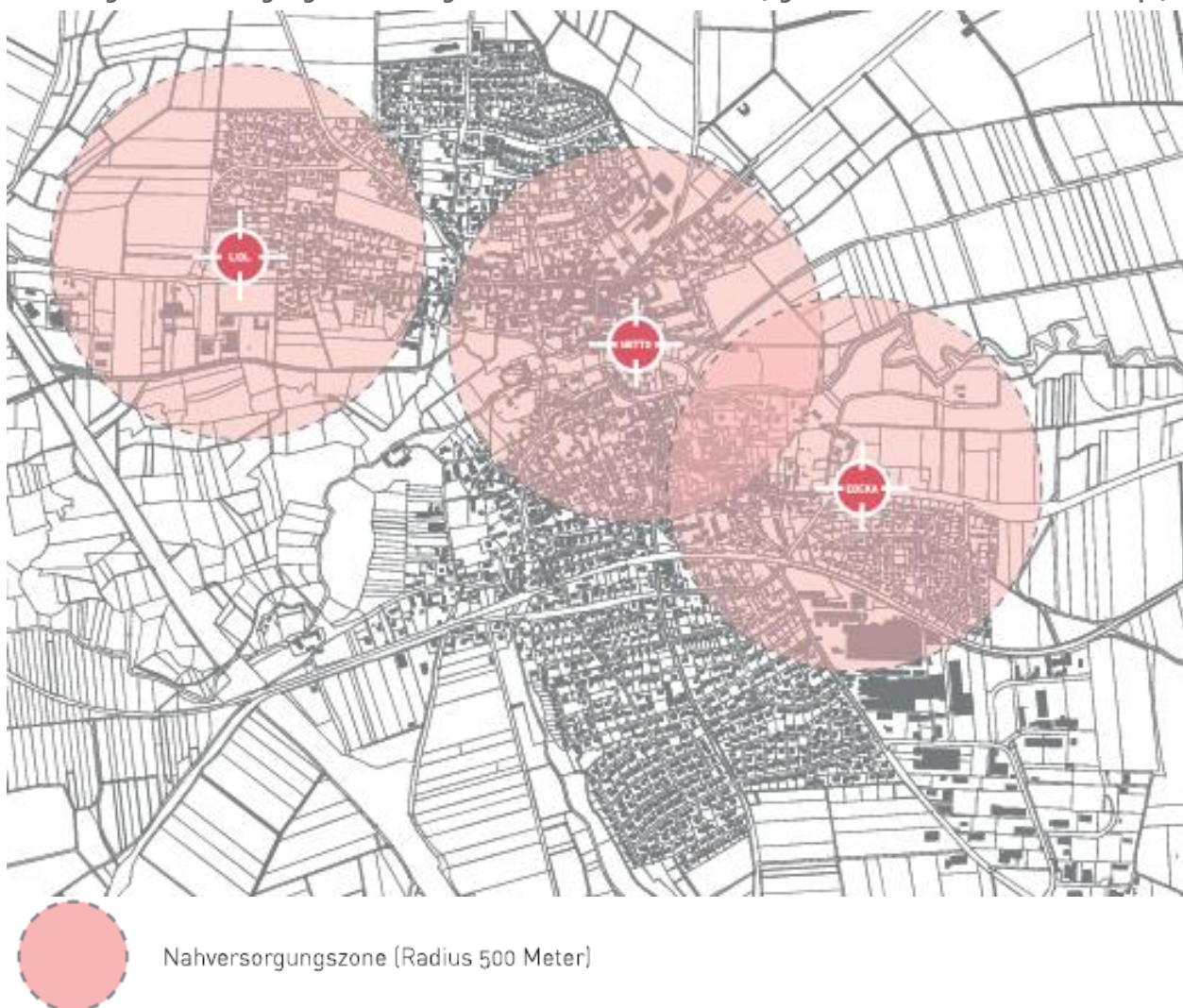
Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2022; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

<sup>8</sup> Regionaler Planungsverband Regensburg, 2018

Es haben sich in Markt Schierling drei wesentliche **räumliche Versorgungsstandorte** herausgebildet, welche je über strukturprägende Nahversorgungsbetriebe verfügen (vgl. Abbildung 5). Diese Verteilung entspricht einer räumlich möglichst ausgeglichenen Verteilung der Angebotsstandorte und einer möglichst wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung.

Wie in Abbildung 5 ersichtlich ist, bedienen die Standorte neben Pkw-Kund\*innen auch jeweils ein fußläufiges Einzugsgebiet. Lücken in der räumlichen Abdeckung der fußläufigen Versorgung ergeben sich in den Wohngebieten im Süden und Norden.

**Abbildung 5: Nahversorgungsradien der großen Lebensmittelanbieter (vgl. Zentren- und Sortimentskonzept)**



Quelle: Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel (Entwurf), Salm & Stegen, 2022

Für eine **quantitative** Einordnung der Versorgungsqualität in der Gemeinde lassen sich unterschiedliche Kennziffern verwenden. Zum einen erlaubt die Verkaufsflächenausstattung einen Vergleich Markt Schierlings zu Kommunen im Umland und dem Bundesdurchschnitt (vgl. Tabelle 1).



In Summe werden in der Marktgemeinde Schierling Lebensmittel auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.765 m<sup>29</sup> angeboten. Dies entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von 468 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner\*innen. Damit liegt Schierling bereits über dem aktuellen bundesweiten Durchschnitt von 436 m<sup>2</sup>/1.000 Einwohner\*innen. Auch in den Umlandkommunen wird der bundesdeutsche Schnitt bereits heute übertroffen, sodass keine wesentlichen offenen Verkaufsflächenspielräume abzuleiten sind.

**Tabelle 1: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich**

Kommune	Verkaufsfläche	Einwohner*innen	Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner*innen
<b>Schierling</b>	<b>ca. 2.765</b>	<b>8.351</b>	<b>468</b>
Langquaid	ca. 3.870	5.867	659
Köfering-Alteglofsheim	ca. 3.990	6.011	663
Bad Abbach	ca. 6.420	12.515	512
Mallersdorf-Pfaffenberg	ca. 3.095	6.944	445
Geiselhöring	ca. 3.425	6.930	494
Deutschland	36,3 Mio.**	83.237.124	436

\* nur strukturprägende Filialanbieter; Quelle: Statistisches Bundesamt für Statistik, Stand: 31.12.2021; Statistisches Bundesamt, Stand 31.12.2021; EHI Handelsdaten 2021

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Nach Umsetzung des Planvorhabens in den unterschiedlichen Varianten würde sich die Verkaufsflächenausstattung perspektivisch weiter erhöhen. In Variante 1 (Erweiterung Edeka und Herauslösen des Getränkemarktes) auf ca. 588 m<sup>2</sup>/1.000 Einw. und in Variante 2 (Vorhaben Edeka zzgl. Ansiedlung Lebensmittel-discounter) sogar auf ca. 732 m<sup>2</sup>/1.000 Einw.

Weiterhin kann zur quantitativen Einordnung des Angebotsbestands die Zentralität herangezogen werden. Hierbei wird die vor Ort vorhandene Kaufkraft im Lebensmittelbereich dem im Gemeindegebiet getätigten Umsatzvolumen gegenübergestellt. Bei einem Wert über 100 % fließt rechnerisch Kaufkraft an den Standort zu, bei weniger als 100 % ist ein Kaufkraftabfluss festzuhalten. In ihrer Rolle als Grundzentrum ohne überörtlichen Nahbereich ist landesplanerisch eine Selbstversorgung der Marktgemeinde vorgesehen, d.h. ein Wert um ca. 100 %.

Heute beläuft sich die Zentralität im Lebensmittelbereich in Schierling auf 107 %. Es wird also mehr Umsatz im Lebensmittelbereich erwirtschaftet als durch die Wohnbevölkerung Kaufkraft vorhanden in (geringfügiger Kaufkraftzufluss). Die Umsetzung der Planvorhaben kann entsprechend nicht allein durch die Kaufkraft vor Ort gelingen, es wären weitere Zuflüsse aus dem Umland erforderlich. Nach Umsetzung der Variante 1 (Erweiterung Edeka mit eigenständigem Getränkemarkt) steigt die Zentralität geringfügig auf ca. 110 %. Bei zusätzlicher Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wäre eine Zentralität von mehr als 130 % anzunehmen.

Sowohl die Betrachtung der qualitativen Ebene und räumlichen Verteilung der Angebote als auch die Analyse der quantitativen Angebotsausstattung bescheinigt Markt Schierling bereits heute eine gute Nahversorgungssituation. Lediglich der Modernisierungstau des Anbieters Edeka kann als Defizit benannt werden.

<sup>9</sup> Bei der Berechnung der Verkaufsflächenausstattung werden ausschließlich die strukturprägenden Lebensmittelmärkte berücksichtigt.

## 2.3 Mikrostandort Eggmühler Straße 41

Das Grundstück, an welchem das Gesamtvorhaben realisiert werden soll, liegt am östlichen Ortseingang Schierlings, in der Eggmühler Straße 41. Das Vorhabenareal wird im Süden von der Eggmühler Straße und im Westen von der Labertalstraße begrenzt. Im Norden sowie Osten schließen unbebaute Grünflächen an. Die Gebäude aller Märkte (Edeka-Supermarkt mit Getränkemarkt; Lebensmitteldiscounter) sollen nach Abriss des Bestandsgebäudes neu errichtet werden. Die ebenfalls am Standort ansässige Tankstelle inkl. Waschanlage soll hingegen im jetzigen Umfang erhalten bleiben.

**Abbildung 6: Vorhabenstandort**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Konkret sollen die geplanten Gebäude nach Realisierung am westlichen und nördlichen Rand des Grundstücks verortet werden und über mehrere Zufahrten, sowohl wie bisher über die Labertalstraße als künftig auch direkt über den Hauptverkehrsträger Eggmühlerstraße, erschlossen werden. Dabei steht allen Anbietern gemäß vorliegender Planung ein gemeinsam genutzter, vorgelagerter Parkplatz zu.

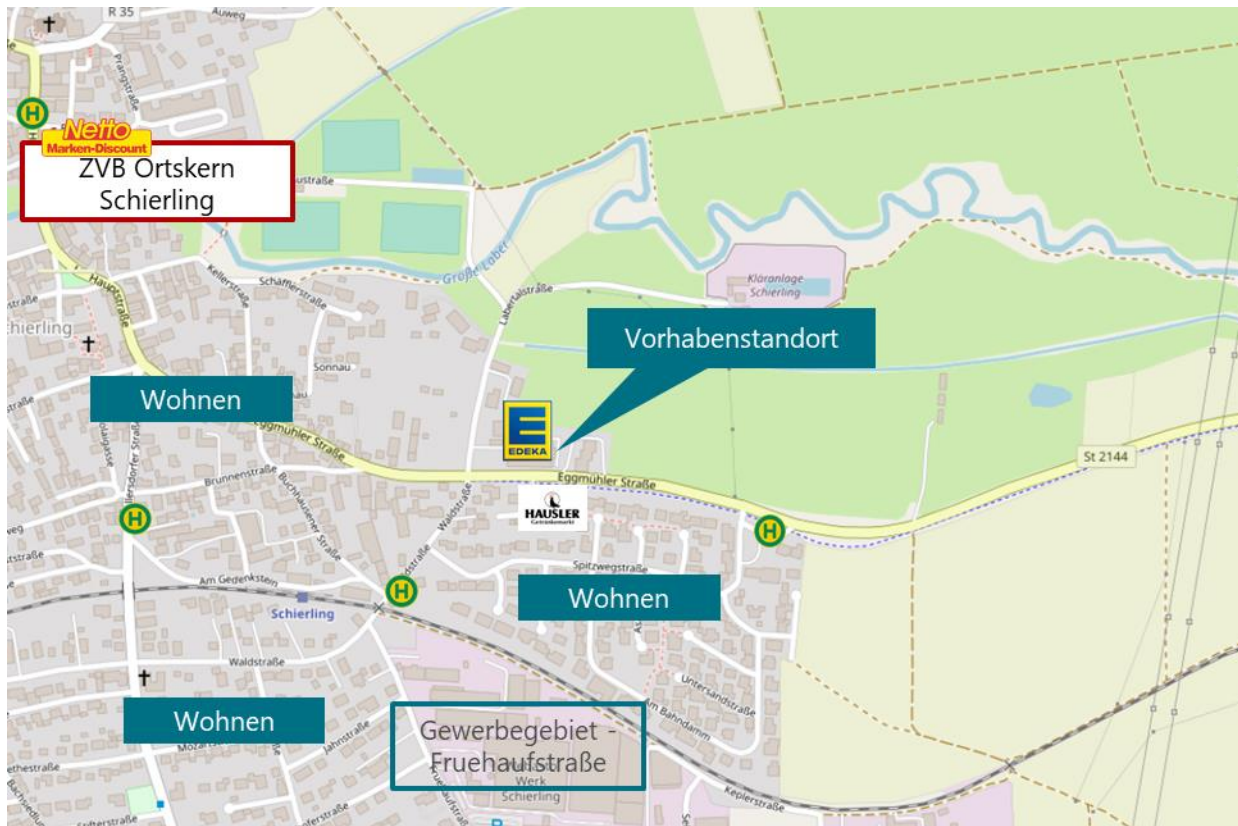
Das direkte Standortumfeld stellt sich heterogen dar und weist neben den vorrangigen Wohnanteilen auch gewerbliche Nutzungen auf. Es stellt sich wie folgt dar (vgl. Abbildungen 7 und 8):

- Im **Süden** wird das Grundstück durch die Eggmühler Straße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite folgt neben Wohnbebauung auch eine einzelne gewerbliche Nutzung in Form eines Getränkemarkts. Daran schließt sich weitläufig dichte Wohnbebauung bis zu den in Ost-West-Richtung verlaufenden Gleise in ca. 250 Metern Entfernung an. In Südwestliche Richtung schließt weitere Wohnbebauung an. Entlang der Fruehaufstraße folgt in südöstliche Richtung (ab ca. 300 Meter Entfernung) ein Gewerbegebiet.
- **Westlich** des Marktes schließt nach einer kleinen Freifläche ebenfalls überwiegend Wohnbebauung an. Diese bildet zusammen mit den Wohngebieten im Südwesten das wesentliche Siedlungsgebiet im Süden Schierlings. Entlang des Verlaufs der Eggmühler Straße und Hauptstraße mischen sich in nordwestliche Richtung zunehmend auch Einzelhandels- sowie andere publikumsaffine Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen usw.), welche sich in Richtung des Zentralen Versorgungsbereichs Ortskern<sup>10</sup> zunehmend verdichten.
- Im **Norden** des Vorhabenstandorts befinden sich vereinzelte Wohngebäude sowie überwiegend unbebaute Freiflächen.

<sup>10</sup> Fortschreibung Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel (Entwurf), Salm&Stegen, 2022

- In Richtung **Osten** setzt sich die Wohnbebauung entlang der Eggmühler Straße (St 2144) zunächst weiter fort, bevor das kompakte Siedlungsgebiet von Schierling in ca. 400 Meter endet. Im weiteren Verlauf der Staatsstraße folgen mit Walkenstetten (1,4 km), Unterdeggenbach und Eggmühl (je ca. 2,2 km) weitere Ortsteile Schierlings.

Abbildung 7: Nutzungen im Standortumfeld



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2022; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Der Vorhabenstandort zeichnet sich insgesamt durch eine gute verkehrliche **Erreichbarkeit** aus:

Für den motorisierten Individualverkehr ist der Standort über die Eggmühler Straße (Staatstraße St 2144) bzw. Labertalerstraße erschlossen. Über diese Hauptverkehrsachse sind das gesamte Gemeindegebiet sowie das Umland in östlicher Richtung gut an den Standort angebunden. Die Erschließung des Standorts soll künftig mittels mehreren Zufahrten entlang der Staatsstraße sowie über die Labertaler Straße erfolgen.

Entlang der Staatsstraße St 2144, hier als Eggmühler Straße, wird mittels straßenbegleitender Fußwege, welche auch für den Radverkehr freigegeben sind, eine Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt. Durch Fußwege und beruhigte Wohnstraßen ist der Markt aus den gegenüberliegenden Wohngebieten für Fußgänger ebenfalls gut erreichbar. Für die unmittelbar umgebenden Wohnbevölkerung übernimmt der Markt daher eine wesentliche fußläufige Nahversorgungsfunktion.

An der Waldstraße befindet sich mit der Bushaltestelle „Schierling BayWa“ eine Haltestelle im näheren Standortumfeld (Entfernung ca. 200 Meter), welche den Standort mit dem Ortskern von Schierling sowie dem Umland verbindet. Insgesamt ist der Standort demnach auch für nicht motorisierte Kundengruppen erreichbar.



Abbildung 8: Nutzungen im unmittelbaren Standortumfeld



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zu den umliegenden Wohngebieten im östlichen Siedlungsgebiet Schierlings übernimmt der vorhandenen Edeka-Markt für die umliegende Wohnbevölkerung schon heute eine wichtige **Nahversorgungsfunktion**. Der Standort ist über die Hauptverkehrsachse gut für den motorisierten Individualverkehr erreichbar und kann an der hochfrequentierten Staatsstraße eine gute Fernwirkung und Werbewirksamkeit erzielen. Die unmittelbare Anfahrbarekeit ist aufgrund der direkten Erschließung ebenfalls gut. Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Anbieters sowie der Ergänzung mit einem Lebensmitteldiscounter würde der Standort in seiner Nahversorgungsfunktion nachhaltig gestärkt. Insbesondere für die Wohngebiete des südlichen Siedlungsgebietes in Schierling kann der Standort dadurch als attraktiver, wohnortnaher Versorgungsstandort entwickelt werden. Diese Nahversorgungsbedeutung des Standortes wird auch im Entwurf des Zentren- und Sortimentskonzeptes für den Einzelhandel unterstrichen, welche den Standortbereich als wichtigen Nahversorgungsstandort definiert.



### 3 Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Für das Grundstück, auf welchem sich der Vorhabenstandort befindet, liegt derzeit kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Marktgemeinde beabsichtigt den bislang ohne gültigen Bebauungsplan bestehenden Standortbereich zu überplanen und entsprechend der großformatigen Einzelhandelsplanung ein Sondergebiet auszuweisen. Zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens ist somit § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden. Dieser legt in seiner aktuell gültigen Fassung Folgendes fest:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Mit den geplanten Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkten (Edeka-Supermarkt und Lebensmitteldiscounter) mit Gesamtverkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> sowie 1.200 m<sup>2</sup> handelt es sich um jeweils eine Einzelhandels-großprojekt. Im Rahmen der Gesamtplanung gilt es dabei auch den dann eigenständigen Getränkemarkt mit 700 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gilt die - widerlegbare - Vermutung des Satzes 3 nicht, wenn Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen. Bei dieser Prüfung sind nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

In der Begründung des Verordnungsgebers zu der 1986 erfolgten Ergänzung um den Satz 4 (BR-Drs. 541/86 S. 4 und 5) heißt es u.a.: „...Es hat sich außerdem herausgestellt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe bereits unterhalb der Größenordnung von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vor allem in Ortsteilen von großen Städten, kleinen Orten oder Orten im ländlichen Raum je nach Warenangebot und Standort raumordnerische und besondere städtebauliche Auswirkungen haben können. So wirkt sich z.B. ein Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche in einer kleinen Gemeinde anders aus als ein Betrieb mit gleicher Größe in einer Großstadt ...“

Das Gutachten untersucht, inwiefern das Planvorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Schierling oder dem weiteren Untersuchungsraum erwarten lässt. Im Fokus steht insbesondere die Ortsmitte von Markt Schierling.

## 4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Im August 2022 führte die cima zur Analyse und Bewertung der Angebots- bzw. Wettbewerbssituation eine vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsgebiet durch. Als Wettbewerber der geplanten Lebensmittelmärkte werden für beide später folgende Untersuchungsvarianten all diejenigen Betriebe betrachtet, die Lebensmittel als Kern- oder in größerem Umfang als Randsortiment anbieten. Als Hauptwettbewerber werden insbesondere betriebstypengleiche bzw. betriebstypenähnliche Betriebe (v.a. Lebensmitteldiscounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser; Getränkemärkte) bezeichnet. Im Rahmen der Bestandserhebung erfolgte eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes Einzelhandelsbetriebes im Untersuchungsraum. Bei der Umsatzschätzung wurde auf offizielle betreiber- sowie betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zurückgegriffen<sup>11</sup>, welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Mikrostandortqualität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kundenfrequenz angepasst wurden.

Als Untersuchungsraum wurde neben dem Gemeindegebiet des Marktes Schierling auch das Umland berücksichtigt. Dieser Umgriff orientiert sich v.a. an den Standorten der wesentlichen Wettbewerber und der verkehrlichen Erreichbarkeit. In der Projektkommune selbst wurden im gesamten Gemeindegebiet alle Betriebe mit Lebensmitteln im Kernsortiment erhoben (vgl. Kapitel 2.2). Im weiteren Untersuchungsraum wurden innerhalb der Ortsmitten sämtliche Betriebe mit Lebensmitteln im Kernsortiment aufgenommen. Darüber hinaus erfolgte eine Erhebung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte in allen Lagen.

Die relevanten Anbieter im Untersuchungsraum verteilen sich auf unterschiedliche Standorte. Eine besondere Bedeutung wird in diesem Zusammenhang den zentralen Versorgungsbereichen beigemessen. Darüber hinaus liegen auch die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Fokus der Untersuchung. Aufgrund der in Teilen landwirtschaftlichen Prägung der Region verfügen die Kommunen des Untersuchungsraumes häufig über kleinteilige Handelsformate, welche sich an die landwirtschaftlichen Betriebe angliedern. Diese Angebote werden z.T. als Hofläden, autonome Verkaufsstände/ Automaten oder temporäre Verkaufsstellen betrieben und stellen häufig eine Ergänzung zum Hauptbetrieb in der Landwirtschaft dar. Diese sind oftmals außerhalb der Ortsmitten und Siedlungsschwerpunkte gelegen und bieten ein eher kleinteiliges, meist spezialisiertes Angebot an. Zunehmend sind diese auch in den Ortsmitten insbesondere kleinerer Gemeinden und Ortsteile vorzufinden und leisten dort einen Beitrag zur Versorgung der vorhandenen Bevölkerung. Aufgrund des meist stark begrenzten Warenangebots stehen diese Angebote nur sehr eingeschränkt in Wettbewerb zum Vorhaben, werden im Rahmen der Auswirkungsanalyse aber entsprechend der oben genannten Einteilung berücksichtigt.

Die wesentlichen Standorte werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und bewertet.

### 4.1 Marktgemeinde Schierling

Das Gemeindegebiet von Schierling beinhaltet neben dem Kernort von Schierling noch 25 weitere Gemeindeteile. Diese weitestgehende eigenständigen Siedlungsstrukturen umfassen meist nur überschaubare Anteile an Wohnbebauung und sind häufig landwirtschaftlich geprägt. Sie verfügen allesamt nicht über wesentliche Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich. Diese konzentrieren sich allesamt auf den Kernort und verteilen sich dort auf unterschiedliche Standortlagen mit variierender Versorgungsbedeutung. So

<sup>11</sup> Quellen: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, EHI Handelsdaten 2019, Hahn Retail Real Estate Report 2019/20

besteht mit dem Ortskern ein ausgewiesener Zentraler Versorgungsbereich (ZVB), welcher für die Marktgemeinde eine besondere Versorgungsfunktion im Lebensmittelbereich und darüber hinaus übernimmt. Dieser im Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel der Marktgemeinde Schierling abgegrenzte Bereich ist als besonders schützenswert definiert.

Darüber hinaus verfügt Schierling über verschiedene Anbieter an unterschiedlichen Standorten in integrierter, also wohnortnaher, Lage. Diese Standorte verteilen sich dabei auf unterschiedliche Bereiche im Kernort und werden im Folgenden zu den integrierten Lagen zusammengefasst.

#### 4.1.1 ZVB Ortskern Schierling

Als vorrangiger Einzelhandelsstandort der Marktgemeinde Schierling ist im Standort- und Zentrenkonzept der Ortskern festgelegt. Dieser erstreckt sich vorrangig entlang der Hauptstraße und den Nebenlagen (z.B. Rathausplatz) mit den dort ansässigen, publikumsorientierten Nutzungen.

Eine besondere Bedeutung in der Nahversorgungsstruktur im Ortskern von Schierling übernimmt der vor wenigen Jahren eröffnete **Netto**-Lebensmitteldiscounter am Rathausplatz. Durch die Neuansiedlung konnte eine wesentliche Lücke in der Nahversorgung der Marktgemeinde geschlossen werden, welche seit Ausscheiden des Penny-Lebensmitteldiscounters an anderer Stelle in der Ortsmitte bestand. Der Lebensmittelmarkt befindet sich in einem zentral gelegenen Neubau, welcher neben dem Anbieter selbst noch Raum für weiteren Einzelhandel, Praxisflächen sowie die lokale Polizeidienststelle umfasst. Bedingt durch die vor wenigen Jahren gestaltete und somit neuwertige Immobilie stellt sich auch der Anbieter Netto als moderner und zeitgemäßer Lebensmittelmarkt dar. Bereits nach kurzer Zeit konnte sich dieser am Markt etablieren und weist eine hohe Kundenakzeptanz auf, weshalb ihm in Summe eine hohe Leistungsfähigkeit bescheinigt werden kann. Der Lebensmittelmarkt wirkt außerdem als Frequenzbringer für den Ortskern.

Entlang der Hauptstraße, insbesondere in Nähe des Umgriffs des bislang neugestalteten Rathausplatzes befinden sich zusätzlich weitere, vorwiegend kleinteilige Anbieterstrukturen, darunter mehrere Bäcker und Metzger, welche das Lebensmittelangebot im Ortskern zielgerichtet erweitern.

**Abbildung 9: Lebensmittelanbieter im Ortskern von Schierling**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

In Summe weist der Ortskern von Schierling ein attraktives Angebot im Lebensmittelbereich auf, welches durch weitere Einzelhandelsangebote anderer Sortimente (u.a. Apotheke, Bekleidung usw.) sowie begleitenden Nutzungen aus Gastronomie, Dienstleistung sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen zusätzlich flankiert wird. Insbesondere durch die Schaffung der neuen Immobilie am Rathausplatz, in der sich auch der Netto-Lebensmitteldiscounter befindet, konnte ein wesentlicher Beitrag für eine attraktive und

lebendige Ortsmitte geleistet werden, wovon der gesamte Ortskern profitiert. Vorschädigungen im Sinne von leerstehenden Ladenflächen oder Trading-Down-Effekten sind nicht zu erkennen.

In Summe wird nach gutachterlicher Schätzung im Ortskern auf einer Fläche von ca. 980 m<sup>2</sup> jährlich ein Umsatz von ca. 5,8 – 5,9 Mio. € im Lebensmittelbereich erzielt.

#### 4.1.2 Sonstige (integrierte) Lagen in Schierling

Neben dem Ortskern bestehen in Schierling im Lebensmittelbereich noch weitere Angebotsstandorte in unterschiedlichen, integrierten Lagen (vgl. Kapitel 2.2). Hierzu zählt auch der im Rahmen der Untersuchung hinsichtlich einer Verkaufsflächenerweiterung zu betrachtende Edeka-Supermarkt an der Eggmühler Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Standorts befindet sich ein Getränkemarkt, welcher insbesondere zum geplanten Edeka-Getränkemarkt im direkten Wettbewerb steht. Ferner werden im Shop der bestehenden Tankstelle am Vorhabenstandort Lebensmittel in begrenztem Umfang angeboten.

Ein weiterer Nahversorgungsschwerpunkt in integrierter Lage liegt am nordwestlichen Ortseingang entlang der Leiendorfer Straße – und somit an einer der Hauptverkehrsachsen Schierlings – unweit der Auffahrt zu Bundesstraße B 15 n. Der Standort verfügt demnach über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit und erschließt ein großräumiges Einzugsgebiet, welches neben Schierling selbst auch die umliegenden Kommunen umfasst. Lebensmittel werden am Standort in erster Linie durch den ansässigen Lidl-Lebensmitteldiscounter angeboten. Der Anbieter agiert auf zeitgemäßer Ladenfläche und verfügt über eine ansprechende Gestaltung, sodass der Markt allen aktuellen, kundenseitigen Anforderungen entspricht. Die Wettbewerbsintensität ist insbesondere zum im Rahmen des Projektvorhabens geplanten Lebensmitteldiscounter als hoch einzuschätzen. Im benachbarten Müller Drogeriemarkt, welcher sich ebenfalls am Standort befindet, werden Lebensmittel als Randsortiment ebenfalls in relevantem Umfang angeboten. Wesentliche Flächenanteile nehmen dabei Bio-Lebensmittel und Babynahrung ein, weshalb der Anbieter anteilig mit dem Angebot eines Vollsortimenters konkurriert.

In Summe stellt der Standort durch das vorhandene Angebot im Nahversorgungsbereich (Lebensmittel und Drogeriewaren) einen wesentlichen Versorgungsstandort im Schierlinger Gemeindegebiet dar. Die Anbieter profitieren dabei auch von den weiteren Handelsangeboten in Form von kik und K+K Schuhcenter, welche sich ebenfalls am gemeinsamen Verbundstandort befinden.

**Abbildung 10: Anbieter am Verbundstandort an der Leiendorfer Straße**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Neben den genannten Angebotsstandorten bestehen noch weitere Lebensmittelanbieter in integrierten Lagen, die sich jeweils an Solitärstandorten im Kernort ohne konkrete Verbindung zu sonstigen Angeboten oder Einrichtungen befinden. Hierzu zählt auch ein Getränkemarkt in Nähe des Ortskerns, welcher als

Wettbewerber des geplanten Getränkemarkts angesehen werden kann. Ferner bestehen mehrere kleinteilige Anbieter wie Bäcker, Metzger, Spezialgeschäfte mit besonderem Angebot und Hofläden/ Verkaufsstellen. Sie stellen aufgrund des eingeschränkten Warenangebots jeweils nur eine Ergänzung des an anderer Stelle vorhandenen Nahversorgungsangebots dar. Die Wettbewerbsintensität zu diesen Angeboten ist aufgrund ihrer Ausrichtung und ihres begrenzten Warenumfangs als eher gering einzustufen.

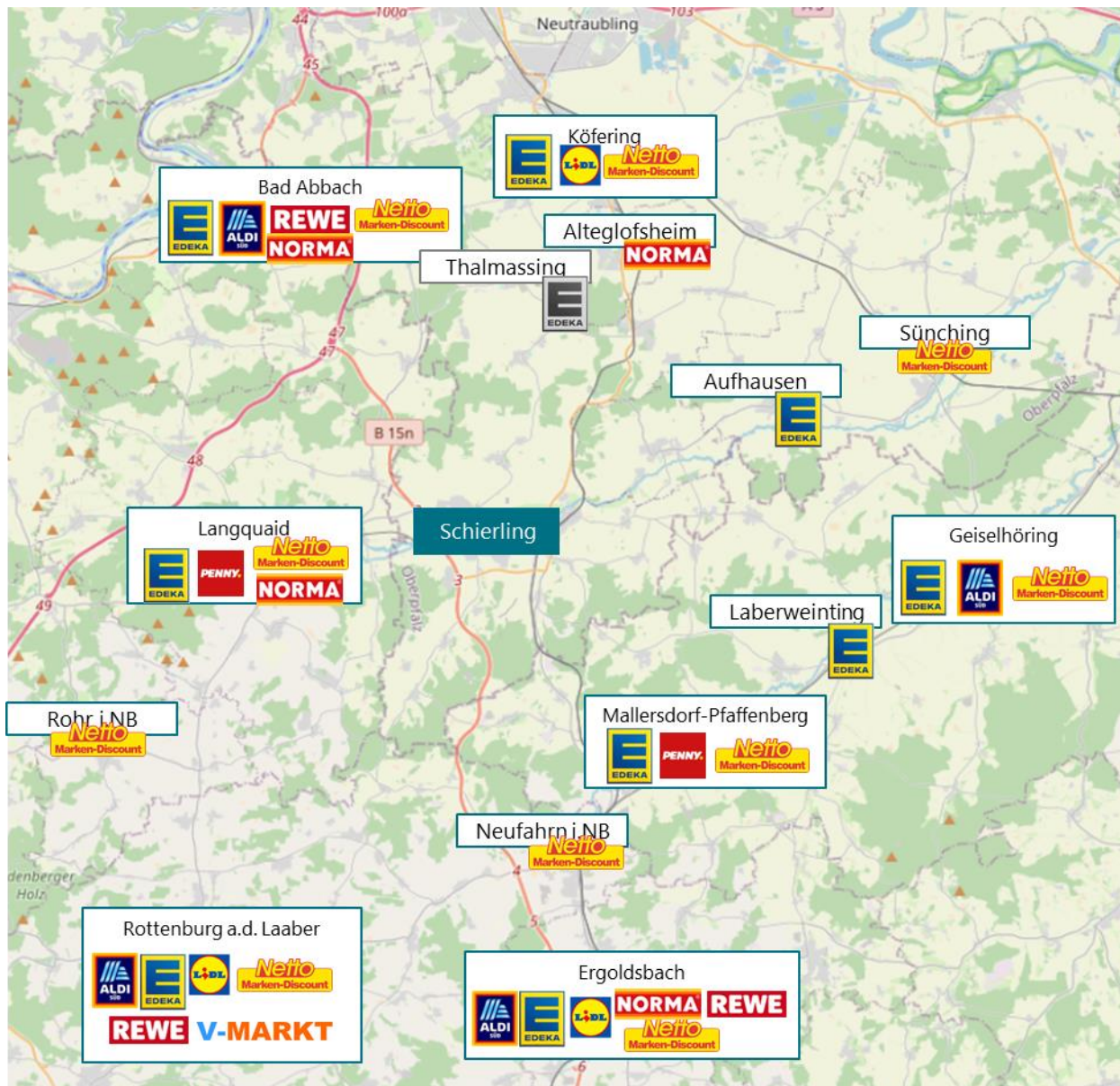
Die genannten Anbieter in den integrierten Lagen erwirtschaften im Lebensmittelbereich auf einer Fläche von ca. 1.790 m<sup>2</sup> einen geschätzten Umsatz von 11,0 – 11,1 Mio. € p.a. Der bislang am Standort ansässige Edeka-Markt ist hierbei nicht mit einberechnet.

## 4.2 Umland von Schierling

Das geplante Angebot am Vorhabenstandort wird neben den oben genannten Anbietern in Schierling selbst voraussichtlich auch mit unterschiedlichen Betrieben im Umland konkurrieren. Die relevanten Angebotsstrukturen (siehe folgende Abbildung) werden im Folgenden aufgeführt.



Abbildung 11: Übergeordnete Wettbewerbssituation im Umland von Schierling



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2022; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022  
In der Gemeinde Thalmassing ist die Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes geplant

#### 4.2.1 Langquaid

Die Gemeinde Langquaid liegt ca. 7 km westlich von Schierling und ist über die Staatstraße St 2144 gut angebunden. Sie weist eine städtebaulich kompakte **Ortsmitte** im Sinne eines klassischen Ortskerns auf. Entlang des Marktplatzes sind mehrere kleinteilige Angebotsformate, vorrangig aus dem Lebensmittelhandwerk, angesiedelt. Entlang der Leierndorfer Straße befinden sich mit **Norma**, **Edeka** und **Netto** drei strukturprägende Lebensmittelanbieter in der Ortsmitte bzw. direkt daran angrenzend. Die beiden Lebensmitteldiscounter Norma und Netto agieren auf nicht mehr ganz zeitgemäßen Ladenflächen, deren Dimensionierung unter den betreiberseitigen Mittelwerten liegen. Am Standort des Norma-Lebensmitteldiscounters ist zudem noch ein Getränkemarkt vorhanden. Der ansässige Edeka-Supermarkt verfügt über eine

überdurchschnittliche Verkaufsfläche und präsentiert sich als moderner und attraktiver Anbieter. Zusammen mit dem ebenfalls am Standort befindlichen Edeka-Getränkemarkt wird am Verbundstandort ein umfangreiches Angebotsspektrum bereitgestellt.

Auch wenn sich die genannten Anbieter nicht unmittelbar an einem gemeinsamen Standort befinden, profitieren diese von der direkten Nähe zueinander. Gemeinsam übernehmen sie eine wichtige Versorgungsfunktion sowohl für die umliegende Bevölkerung sowie auch das nähere Umland. Die Anbieter präsentieren sich allesamt als leistungsfähige und etablierte Anbieter. Insbesondere hinsichtlich des ähnlichen Betriebstypenmixes (Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt) und der geringen Distanz zur Projektkommune ist hier von einer erhöhten Wettbewerbsintensität auszugehen.

In Summe stellt sich die Ortsmitte von Langquaid städtebaulich sowie angebotsseitig als attraktives Zentrum dar, welches neben dem Lebensmitteleinzelhandel über ansprechende Angebote im Handel und darüber hinaus verfügt und keine wesentlichen Vorschädigungen erkennen lässt.

Nördlich der Ortsmitte von Langquaid ist in **integrierter Lage** noch ein **Penny**-Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Dieser übernimmt aufgrund von Lage und Angebotsausstattung vorrangig eine Nahversorgungsfunktion und steht nur nachrangig in Wettbewerb zum geplanten Vorhaben.

Die Anbieter im Lebensmittelbereich in Langquaid erzielen insgesamt auf einer Fläche von ca. 3.870 m<sup>2</sup> einen geschätzten Umsatz von 17,2 – 17,3 Mio. € pro Jahr.

#### 4.2.2 Aufhausen

Die Gemeinde Aufhausen liegt ca. 10 km östlich des Vorhabenstandorts und ist über unterschiedliche Landstraßen an Schierling angebunden. Das Lebensmittelangebot in Aufhausen beschränkt sich auf den kürzlich eröffneten **Edeka**-Supermarkt am westlichen Ortsrand. Der großflächige Lebensmittelmarkt präsentiert sich dabei als moderner Anbieter mit attraktiver Angebots- und Ladengestaltung. Seit der Eröffnung im Jahr 2021 übernimmt er eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die lokale Bevölkerung und erschließt dabei auch Kundengruppen aus den angrenzenden Gemeinden. Der Edeka-Markt konnte sich in kurzer Zeit bereits am Markt etablieren und kann als leistungsfähiger Anbieter eingeschätzt werden. Aufgrund der erwartbaren Überschneidungen im Einzugsgebiet steht er auch zum geplanten Vorhaben am östlichen Ortsrand von Schierling im Wettbewerb. Das Angebot am Standort wird durch einen Bäcker im Vorkassenbereich ergänzt.

Die Anbieter im Lebensmittelbereich in Aufhausen erzielen auf einer Fläche von ca. 1.010 m<sup>2</sup> einen geschätzten Umsatz von 4,9 – 5,0 Mio. € pro Jahr.

**Abbildung 12: Lebensmittelanbieter in Langquaid und Aufhausen**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022



### 4.2.3 Alteglofsheim

In nördlicher Richtung, entlang der Bundesstraße B 15, folgt in ca. 10 km die Gemeinde Alteglofsheim welche entlang dieses Hauptverkehrsträgers ebenfalls über ein strukturprägendes Angebotsformat im Lebensmittelbereich verfügt. Der am nördlichen Ortsrand verortete **Norma**-Lebensmitteldiscounter kann direkt über die Bundesstraße B 15 angefahren werden und somit auch überörtliche Kundengruppen erschließen. Die Immobilie weist einen gewissen Sanierungsstau auf. Verkaufsflächenumfang und Ladenlayout entsprechen nicht mehr den aktuellen Kundenansprüchen. Für die Versorgungsstruktur in Alteglofsheim übernimmt er als einziger filialisierter Versorger eine wichtige Bedeutung. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage entlang der hochfrequentierten Verkehrsverbindung kann der Norma-Markt ein entsprechendes Einzugsgebiet erreichen, welches über die Gemeinde selbst hinausreicht.

Weitere Lebensmittelangebote in Alteglofsheim sind in der Ortsmitte westlich der Bundesstraße vorhanden und setzen sich aus kleinteiligen Anbietern (u.a. Bäcker, Metzger) zusammen. Die Wettbewerbsauseinandersetzung zum geplanten Vorhaben ist aus gutachterlicher Sicht als eher gering zu bewerten.

In Alteglofsheim werden im Lebensmittelbereich auf einer Fläche von ca. 830 m<sup>2</sup> Umsätze in Höhe von etwa 3,9 – 4,0 Mio. € p.a. erzielt.

### 4.2.4 Köfering

Die Gemeinde Köfering liegt im weiteren Verlauf der B 15 in Richtung Norden (ca. 12 km) und verfügt über mehrere strukturprägenden Anbieter entlang dieser Hauptverkehrsachse. Als wesentliche Wettbewerber zum geplanten Vorhaben (moderner Supermarkt und Lebensmitteldiscounter) können die Anbieter **Edeka** und **Lidl** genannt werden, welche sich beide am südlichen Ortsrand befinden (ohne direkten räumlichen Zusammenhang) befinden. Der Edeka-Markt wurde vor wenigen Jahren neu errichtet und entspricht hinsichtlich Angebotsumfang und Ladengestaltung den aktuellen Marktstandards. Der Anbieter genießt eine hohe Kundenakzeptanz und kann als leistungsfähiger Betrieb angesehen werden. Als einziger Vollsortimenter in der Gemeinde nimmt er eine wichtige Rolle für die Versorgung der Bevölkerung ein. Ähnlich verhält es sich mit dem Lidl-Lebensmitteldiscounter, welcher als moderner Lebensmittelmarkt ebenfalls eine hohe Marktakzeptanz genießt. Beide Anbieter erschließen ein großräumiges Einzugsgebiet, welches über die Kommune hinaus reicht, weshalb auch Wettbewerbsauseinandersetzungen mit dem geplanten Vorhaben zu erwarten sind. Die restlichen Anbieter in Köfering – u.a. **Netto**-Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt – übernehmen eine eher lokal begrenzte Versorgungsfunktion, weshalb die Wettbewerbsintensität zum Vorhaben nach gutachterlicher Einschätzung deutlich geringer ausfällt.

Die Lebensmittelanbieter in Köfering erwirtschaften auf einer Fläche von ca. 3.160 m<sup>2</sup> einen jährlichen Umsatz von etwa 18,6 – 18,7 Mio. €.

### 4.2.5 Mallersdorf-Pfaffenberg

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg befindet sich ca. 9 km südwestlich von Schierling und verfügt ebenfalls über mehrere, strukturprägende Anbieter, welche zum geplanten Vorhaben in Wettbewerb stehen. Aus dem Lebensmitteldiscount-Segment sind hier die beiden Anbieter **Netto** und **Penny** zu nennen, deren Angebot durch einen **Edeka**-Supermarkt ergänzt wird. Alle Anbieter befinden sich integrierter Lage und sind verkehrlich über die Staatsstraße, welche den Ort durchquert, gut erreichbar. Während die beiden Märkte von Netto und Penny auf modernen, zeitgemäßen Verkaufsflächen agieren, weist der Edeka-Supermarkt einen gewissen Modernisierungsstau auf. Dennoch genießen alle Anbieter eine hohe Kundenakzeptanz und bedienen neben der lokalen Bevölkerung auch eine gewisse Nachfrage aus dem näheren Umland.

Das Lebensmittelangebot in Mallersdorf-Pfaffenberg wird durch mehrere Bäckereien und Metzgereien ergänzt. Mit diesen ausschließlich kleinteiligen Angebotsformaten findet aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung keine wesentliche Wettbewerbsauseinandersetzung statt.

Die Anbieter im Lebensmittelbereich in Mallersdorf-Pfaffenberg erzielen auf einer Fläche von ca. 3.095 m<sup>2</sup> einen geschätzten Umsatz von 13,7 – 13,8 Mio. € pro Jahr.

**Abbildung 13: Lebensmittelanbieter im weiteren Untersuchungsgebiet**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

#### 4.2.6 Weitere Kommunen im Untersuchungsgebiet

Neben den bislang dargestellten Versorgungsstrukturen im Umland von Schierling, welche auch eine Versorgung der Bevölkerung außerhalb der jeweiligen Kommunen übernehmen, bestehen noch weitere Lebensmittelangebote, welche in erster Linie der lokalen Versorgung dienen. Da durch ein Vorhaben in der geplanten Größenordnung in Schierling voraussichtlich Kaufkraft aus dem gesamten Umland gebunden wird, findet nachrangig auch zu diesen Angebotsstrukturen eine – wenngleich geringere – Wettbewerbsauseinandersetzung statt. Als strukturprägende Angebote filialisierter Betriebsformate sind hier die beiden Netto-Lebensmitteldiscounter in Neufahrn i.NB und Rohr i.NB anzuführen. In Laberweinting übernimmt ein kleiner Edeka-Markt in der Ortsmitte eine lokale Versorgungsfunktion.

Abseits dieser filialisierten Anbieter sind in den kleineren Gemeinden im Umland von Schierling zum Teil kleinteilige Angebotsstrukturen, in erster Linie aus dem Lebensmittelhandwerk, vorhanden. So befinden sich in Hagelstadt, Herrgiersdorf, Pfakofen und Thalmassing derartige Anbieter, welche jeweils nur einen Teil der Versorgung abbilden können. Die Wettbewerbsintensität dieser Anbieter zum Planvorhaben ist aufgrund der hohen Distanz sowie der geringen Angebotsüberschneidung als sehr gering zu bewerten. Ähnlich verhält es sich auch mit den Getränkemärkten im weiteren Umland (u.a. in Alteglofsheim, Hagelstadt, Laberweinting, Rohr i. NB).

In den Ortsmitten sowie durch strukturprägende Anbieter in den restlichen Gemeinden des Untersuchungsgebiets werden nach gutachterlicher Schätzung auf einer Fläche von ca. 2.380 m<sup>2</sup> im Lebensmittelbereich Umsätze in Höhe von 12,9 – 13,0 Mio. € pro Jahr erzielt.

In der Gemeinde Thalmassing, welche nördlich an Schierling angrenzt, ist gemäß Auftraggeber die Ansiedlung eines Supermarktes am südlichen Ortsrand geplant. Dieser kann voraussichtlich eine überwiegend lokale Versorgungsfunktion übernehmen. Aufgrund der wenig intensiven Wettbewerbssituation im direkten Umland kann perspektivisch auch Kaufkraft aus den benachbarten Gemeinden (Alteglofsheim, Hagelstadt) binden. Dadurch steht er künftig auch zum Vorhabenstandort nachgeordnet im Wettbewerb.

Im Umland von Schierling bestehen zudem diverse Verkaufsstellen zur Direktvermarktung der landwirtschaftlichen Betriebe. Diese befinden sich meist außerhalb der Ortsmitten bzw. unmittelbar an die Erzeugungsbetriebe angehängt. Da sie meist stark eingeschränkte Öffnungszeiten verfügen oder gar als autonome Verkaufsstellen fungieren sowie ihr Warenangebot meist stark begrenzt ist, übernehmen sie nur eine

ergänzende Rolle in der Lebensmittelversorgung. Sie stehen mit dem Vorhaben daher nicht im direkten Wettbewerb und werden entsprechend nicht gesondert ausgewiesen.

#### 4.2.7 Wettbewerbsstandorte im weiteren Umland

Neben den beschriebenen Kommunen im direkten Umfeld von Schierling, konkurriert das Vorhaben insbesondere in Variante 2 (Erweiterung Edeka inkl. Ansiedlung Lebensmitteldiscounter) perspektivisch auch mit weiter entfernten Angebotsstandorten im weiteren Umland. Diese, meist als Verbundstandort angelegten Angebotsformate, bestehen aus mindestens einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter. Durch ihre Ausstattung und Lage binden sie Kaufkraft aus einem großräumigen Einzugsgebiet, welches sich auch mit dem perspektivischen Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens in Schierling überschneidet. Dadurch kommt es, angesichts des möglichen Umfangs des Planvorhabens und der daraus resultierenden Attraktivität, auch mit diesen weiter entfernten Angebotsstandorten zu Wettbewerbsauseinandersetzungen. Insbesondere Standorte mit einer identischen bzw. ähnlichen Betreiberkonstellation (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt in direkter Nähe zueinander) stehen im Wettbewerb zum Vorhaben. Hierzu zählen Angebotsstandorte in **Bad Abbach**, **Geiselhöring**, **Ergoldsbach** sowie **Rottenburg a.d. Laaber**. In den genannten Kommunen befinden sich die relevanten Wettbewerbsstandorte in jeweils verkehrsgünstigen Lagen und können so aus dem Umland angenehm angesteuert werden.

Tabelle 2: Wettbewerbsstandorte im weiteren Umland von Schierling

Kommune	Standort / Lage	Wesentliche Wettbewerbsbetriebe	Weitere Anbieter	Umsatz im Lebensmittelbereich in Mio. € p.a.
<b>Bad Abbach</b>	Shopping-Center / Ost	Aldi, Rewe, Hausler Getränkemarkt	Netto, Edeka, Norma, kleinteilige Anbieter	30,0 - 30,1
<b>Geiselhöring</b>	Verbundstandort West	Aldi, Edeka, Edeka Getränkemarkt	Netto, kleinteilige Anbieter	19,7 – 19,8
<b>Ergoldsbach</b>	Verbundstandort Süd	Aldi, Rewe	Edeka, Lidl, Getränke Hörl, Norma, Netto, kleinteilige Anbieter	33,2 – 33,3
<b>Rottenburg a.d. Laaber</b>	Fachmarktlage Süd	Aldi, Rewe, Getränke Hörl	Netto, Lidl, Edeka, V-Markt, kleinteilige Anbieter	45,3 – 45,4

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die wesentlichen Wettbewerbsbetriebe (vgl. Tabelle 2) sind durchweg als attraktive, modern gestaltete Anbieter zu bewerten. Durch unterschiedliche, weitere Einzelhandelsangebote – größtenteils aus der Nahversorgung – und daraus resultierende Kopplungsmöglichkeiten für Kund\*innen gewinnen diese Betriebe zusätzlich an Anziehungskraft. Alle betrachteten Kommunen verfügen darüber hinaus noch über weitere Lebensmittelangebote an anderen Standorten, welche aufgrund der jeweiligen Lage bzw. des Angebotsumfangs und Attraktivität auf das Umland lediglich nachrangig als Wettbewerber zu geplanten Vorhaben gesehen werden können.

**Abbildung 14: Lebensmittelanbieter im weiteren Umland**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

## 5 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens

### 5.1 Vorbemerkungen

Bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „worst-case“-Ansatz aus. Dieser legt – unter Berücksichtigung der marktanalytischen Bedingungen (Wettbewerbssituation im Umfeld, Standortlage etc.) – den theoretisch maximal zu erwartenden Umsatz zugrunde, der aus Gutachtersicht am Vorhabenstandort von dem Planvorhaben generiert werden könnte. Auf dieser Grundlage sind die theoretisch maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen in Schierling sowie im Umland zu simulieren. Der Fokus dieser Prüfung liegt auf einer möglichen Schädigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen sowie der Ortsmitten bzw. Innenstädte.

Städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des zentralen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer Orte im Untersuchungsgebiet sind in der Regel dann anzunehmen, wenn in Folge der Realisierung des Planvorhabens ein Umsatzverlust bei Sortimenten des Innenstadt- oder Nahversorgungsbedarfs von mehr als 10 % zu vermuten ist.<sup>12</sup> Zu beachten ist, dass nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung darstellt, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).

**Die cima, wie auch viele andere Experten, hält die alleinige Orientierung an einem Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädiert für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden. In Anlehnung an ein Urteil des OVG Münster geht die cima davon aus, dass Umsatzverlagerungen zwischen 7 % und 12 % abwägungsrelevant sind und in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung anderer Kriterien (z.B. Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereich, Leistungsfähigkeit der Betriebe) abgewogen werden müssen.**<sup>13</sup>

Die cima sieht jegliche quantitative Bewertung nur im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation als sinnvoll an. Daher wurden die im Wettbewerb zum Vorhaben stehenden Standorte und zentralen Versorgungsbereiche untersucht. Zu den dort angewandten Bewertungskriterien gehören insbesondere die Fragen, ob es sich bei den zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereichen um vorgeschädigte oder stabile Bereiche handelt und ob das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren, oder aber sonstiger Versorgungsstandorte, beeinträchtigen kann.

Die im nachfolgenden Kapitel dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen immer Maximalwerte im Sinne eines „worst-case“ dar, der spezifische Unternehmerreaktionen der Wettbewerber (z.B. Änderung der Positionierung, Sortimentsanpassungen, Modernisierungen, Marketing, etc.) im Sinne eines verhaltenstheoretischen Ansatzes nicht berücksichtigt. Für die Entscheidung einer Betriebsaufgabe, -verlagerung oder

<sup>12</sup> Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangreiche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

<sup>13</sup> Vgl. OVG NRW Az. 7a D 60/99.DE vom 7.12.2000, S. 53ff.



Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben unabhängige, interne wie externe Faktoren eine zusätzliche Rolle (z.B. Standortfaktoren, Unternehmensnachfolge, Standortpolitik, etc.).

## 5.2 Grundsätzliche Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse

Es ist davon auszugehen, dass als Folge einer Angebotserweiterung am Vorhabenstandort in Schierling Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes ausgelöst werden. Diese sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu ermitteln und zu bewerten. Für das untersuchte Vorhaben wird dies in zwei Varianten untersucht:

- **Variante 1**  
Erweiterung Edeka-Supermarkt inkl. Ausgliederung Edeka Getränkemarkt
- **Variante 2**  
Erweiterung des Edeka-Supermarkt inkl. Ausgliederung Edeka Getränkemarkt und Neuansiedlung Lebensmitteldiscounter

Grundsätzlich ist für die Wirkungsanalyse von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben in einem „worst-case“-Szenario mit dem maximal möglichen Umsatz zu rechnen. So sind im Rahmen des Gutachtens Überprüfungen hinsichtlich der maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die weitere wohnortnahe Versorgung im Untersuchungsraum anzustellen (Fokus: Ortsmitten bzw. Innenstädte, Nahversorgungsstrukturen).

Zur Ermittlung des Umsatzes durch das Planvorhaben (2 Varianten) wurden Flächenproduktivitäten zugrunde gelegt, die sich neben den Mikrostandortfaktoren an der örtlichen Wettbewerbssituation und Kaufkraft im Untersuchungsraum orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Umsätze der geplanten Betreiber und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt wurden. Die Flächenproduktivitäten sind so angelegt, dass moderne und leistungsfähige Lebensmittelanbieter wirtschaftlich betrieben werden können.

Die Umsatzverluste, die sich gemäß Berechnungen der cima bei der Realisierung des Vorhabens an den einzelnen Standorten im Untersuchungsraum ergeben würden, sind stark an dem im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerb (vgl. Kapitel 4) orientiert. Von welchen Standorten der Umsatz des Planvorhabens abgezogen wird und wie sich die Umsatzumverteilungsquoten rechnerisch im Untersuchungsraum genau darstellen, ist nach Varianten unterteilt in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

Die Grundlage der Betrachtung bildet dabei ein annahmebasiertes Prognosemodell. Auf Basis detaillierter Betrachtungen vor Ort werden Kriterien zum Einkaufs- und Ausgabeverhalten der Kund\*innen im Raum bewertet und durch das Planvorhaben hervorgerufene Veränderungen eingeschätzt. Diese maximal am Standort erzielbare Kaufkraftbindung ist stark von den Wettbewerbsstrukturen im Umfeld abhängig.

Neben den Standortfaktoren am Vorhabenstandort sind als wichtige Kriterien für die Bewertung der bindungsfähigen Kaufkraft folgende Einflussgrößen zu nennen:

- Entfernungen bzw. Zeitdistanzen von den Wohnorten der Einkaufenden zum Einkaufsstandort;
- Qualität der verkehrlichen Anbindung;
- Pendelverflechtungen;
- Subjektive bzw. mentale Barrieren;
- Naturräumliche Barrieren;
- Lage und Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte;

- die konkurrierende Ausstattung im nahen bzw. weiteren Einzugsgebiet der avisierten Einzelhandelsnutzung

Das auf den genannten Annahmen basierende Prognosemodell stellt demnach ein v.a. qualitatives sowie in Teilen quantitatives Raum-Zeit-Modell bzw. Gravitationsmodell zur Einschätzung bestehender bzw. zukünftiger Einkaufsbeziehungen dar.

## 5.3 Auswirkungsanalyse der Variante 1

Variante 1 umfasst die Erweiterung des bereits langjährig in Schierling ansässigen Lebensmittelmarktes Edeka und die Herauslösung der Getränkeabteilung in einen eigenständigen Getränkemarkt.

Die Verkaufsfläche des bestehenden Edeka-Marktes beläuft sich auf ca. 1.050 m<sup>2</sup>. Künftig sind ca. 1.450 m<sup>2</sup> für den Supermarkt und ca. 700 m<sup>2</sup> für den Getränkemarkt vorgesehen.

### 5.3.1 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse (Variante 1)

Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2021/2022 liegen die durchschnittlichen Flächenleistungen für einen **Edeka-Supermarkt** bei einer mittleren Verkaufsfläche von etwa 1.284 m<sup>2</sup> bei ca. 4.870 €/m<sup>2</sup>.<sup>14</sup> Die spezifischen Standortrahmenbedingungen am Standort Schierling stellen sich aus gutachterlicher Sicht insgesamt als unterdurchschnittlich dar. Dabei gilt es das durchschnittliche Kaufkraftniveau (101,6)<sup>15</sup>, das eher dünn besiedelte Untersuchungsgebiet sowie die vergleichsweise intensive Konkurrenzsituation in der Projektkommune und dem Umland zu berücksichtigen. Zusätzlich wirkt sich die geplante, mit 1.450 m<sup>2</sup> etwas überdurchschnittliche Verkaufsfläche zusätzlich mindernd auf die Umsatzerwartung aus. In Summe wird daher von einer leicht unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität von 4.400 €/m<sup>2</sup> nach Erweiterung ausgegangen. Angesichts der geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.450 m<sup>2</sup> beläuft sich der jährliche Umsatz des Edeka Supermarktes rechnerisch daher künftig auf rd. 6,4 Mio. €.

Der Umsatzanteil im Lebensmittelbereich liegt bei Supermärkten i.d.R. bei rd. 85 - 90 % (abhängig von Größe, Wettbewerbssituation, Kopplungsmöglichkeiten, Anbieter im Umfeld usw.) Ein Anteil von ca. 10 - 15 % des Umsatzes entfällt hingegen auf typische Randsortimente und Aktionswaren wie u.a. Drogeriewaren, Zooartikel, Zeitschriften sowie Bekleidung, Elektronik, Haushaltswaren. Für den geplanten Supermarkt in Schierling wird unter Berücksichtigung der genannten Einflüsse ein Anteil von 85 % für Lebensmittel angesetzt, was zu einem erwartbaren Umsatz i.H.v. rd. 5,4 Mio. € p.a. führt. Ca. 1,0 Mio. € entfallen hingegen auf den Nichtlebensmittelbereich (Randsortimente).

Für den **Edeka-Getränkemarkt** wird auf Basis von Vergleichswerten ein Durchschnittsumsatz von 1.600 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt, woraus sich bei einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> ein Gesamtumsatz i.H.v. 1,1 Mio. € p.a. ergibt.

Da es sich im Rahmen des Vorhabens bei Edeka um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, wird im Hinblick auf die Wettbewerbsauseinandersetzungen lediglich der durch die Erweiterung neu hinzukommende Umsatz betrachtet. Daher kann der Bestandumsatz des aktuellen Marktes, gegenüber dem zukünftig zu erwartenden Gesamtumsatz, in Abzug gebracht werden. Für den bestehenden Markt wird unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen – u.a. durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, einziger Vollsortimenter am Standort, kein Wettbewerber im direkten Umfeld – eine Flächenproduktivität von 4.900 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Daraus ergibt sich für den Bestandmarkt ein rechnerischer Umsatz i.H.v. 5,6 Mio. €, wobei ca. 4,8 Mio. € auf Lebensmittel entfallen. Die restlichen 0,8 Mio. € entfallen auf die oben genannten Randsortimente (vgl. Tabelle 3).

<sup>14</sup> Hahn Retail Real Estate Report 2021/2022

<sup>15</sup> Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2019 basierend auf Statistisches Bundesamt.



In Summe wird am Vorhabenstandort in Variante 1 eine Umsatzsteigerung i.H.v. rd. 1,9 Mio. € p.a. erzielt, wovon ca. 1,8 Mio. € p.a. auf den Lebensmittelbereich entfallen. Die Gegenüberstellung des aktuellen und des Umsatzes nach Erweiterung und Neuansiedlung, aufgeteilt nach Sortimenten ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

**Tabelle 3: Umsatzstruktur des Vorhabens in Variante 1**

	Verkaufsfläche	Flächen- produktivität	Umsatz gesamt	Umsatz Lebensmittel
<b>Edeka-Supermarkt (neu)</b>	1.450 m <sup>2</sup>	4.400 €/m <sup>2</sup> VK	6,4 Mio. € p.a.	5,4 Mio. € p.a.
<b>Edeka-Getränkemarkt (neu)</b>	700 m <sup>2</sup>	1.600 €/m <sup>2</sup> VK	1,1 Mio. € p.a.	1,1 Mio. € p.a.
<b>Gesamt (neu)</b>	<b>2.150 m<sup>2</sup></b>		<b>7,5 Mio. € p.a.</b>	<b>6,5 Mio. € p.a.</b>
abzgl. des bestehenden Edeka-Marktes				
<b>Edeka-Supermarkt (Bestand)</b>	1.150 m <sup>2</sup>	4.900 €/m <sup>2</sup> VK	5,6 Mio. € p.a.	4,8 Mio. € p.a.
<b>Umverteilungsrelevanter Umsatz</b>			<b>1,9 Mio. € p.a.</b>	<b>1,8 Mio. € p.a.</b>

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Der Zusatzumsatz in den Randsortimenten in Höhe von rd. 0,1 Mio. € p.a. entfällt auf zahlreiche sowie bei Aktionswaren saisonal wechselnde Sortimente. Dieser verteilt sich auf eine Vielzahl von unterschiedlichen Sortimenten und hinsichtlich der Auswirkungsanalyse auf eine Vielzahl an Betrieben. Nennenswerte Umsatzverluste, aus denen negative städtebauliche Auswirkungen resultieren, sind bei den bestehenden Anbietern durch die Randsortimente nicht zu erwarten.

Für das Projektvorhaben in Variante 1 ist also zu prüfen, ob durch den zusätzlichen Umsatz aller Anbieter in Höhe von rd. 1,8 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich negative Auswirkungen auf die Versorgungsqualität und die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns sowie sonstiger Nahversorgungslagen in Schierling oder im Umland zu erwarten sind.

### 5.3.2 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse in Variante 1

Die Umsatzumverteilungseffekte in Variante 1 – Erweiterung Edeka-Supermarkt, Ausgliederung Edeka-Getränkemarkt – sind Tabelle 4 zu entnehmen. Im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten lassen sich folgende Auswirkungen durch das Vorhaben ableiten:

- Insgesamt werden durch das Projektvorhaben in dieser Variante ca. 1,8 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich umverteilt. Das Vorhaben wurde im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ bewertet. Entsprechend stellen die prozentual dargestellten Umverteilungseffekte die maximal mögliche Umverteilung dar.  
Ein Großteil der Umverteilungseffekte ist auf den ausgegliederten Getränkemarkt und das zusätzliche Angebot in diesem Bereich zurückzuführen und richtet sich entsprechend vorrangig an vergleichbare Angeboten (v.a. andere Getränkemarkte). Umverteilungseffekte durch die bloße Erweiterung des Edeka-Supermarktes, welche gegenüber den betriebstypenähnlichen Anbietern (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) wirksam werden, nehmen einen untergeordneten Anteil i.H.v. ca. 0,3 Mio. € p.a. ein.
- Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass eine wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzungen durch die geplante Erweiterung des Supermarktes inkl. Ausgliederung des Getränkemarktes in **Schierling** selbst zu erwarten sind. Es ist gegenüber allen Standorten in Schierling von Umsatzumverteilungen auszugehen, die jedoch in Abhängigkeit der Lage/Erreichbarkeit und des Besatzes unterschiedlich hoch ausfallen.

Gegenüber dem **Ortskern** von Schierling, welchem im Zentren- und Sortimentskonzept eine besondere Bedeutung in der Versorgung der Bevölkerung zukommt, werden Umverteilungseffekte in Höhe von jährlich max. 0,4 – 0,5 Mio. € wirksam. Dies entspricht in etwa 8 – 9 % des Bestandsumsatzes und richtet sich in erster Linie gegen den Netto-Lebensmitteldiscounter als einzigen strukturprägenden Anbieter in dieser Lage sowie nachgeordnet auch an den kleinteiligen Nahversorgungsbesatz. Nach Ansicht der cima ist die Größenordnung noch vertretbar, sodass negative städtebauliche Auswirkungen, ausgelöst durch die geplante Erweiterung, im Ortskern nicht zu erwarten sind. Zwar bewegt sich die Umverteilungsquote nach Ansicht der cima im abwägungsrelevanten Bereich, gleichzeitig beläuft sie sich absolut gesehen mit 0,4 – 0,5 Mio. € p.a. auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Zudem handelt es sich bei dem Netto-Lebensmitteldiscounter um einen leistungsfähigen Markt, welcher insbesondere vom vielseitigen Nutzungsmix im Ortskern und den daraus resultierenden Frequenzen profitiert. Durch die vielfältigen Sanierungsmaßnahmen im Ortskern, bereits abgeschlossene sowie auch derzeit stattfindende, gewinnt dieser deutlich an Attraktivität und wird sich aus gutachterlicher Sicht auch weiter positiv entwickeln. Dies wirkt sich auch gewinnbringend auf die künftige Leistungsfähigkeit des Netto-Marktes in der Ortsmitte aus. Infolge ist von keinen städtebaulich negativen Effekten im Sinne einer Betriebsschließung auszugehen. Auch die Bedeutung des für die Marktgemeinde enorm wichtigen Versorgungsstandorts Ortskerns im Bereich der Nahversorgung ist infolge von Frequenzminderungen durch das Vorhaben aus gutachterlicher Sicht nicht gefährdet.

Gegenüber den **integrierten Lagen** in Schierling werden Umverteilungseffekte i.H.v. 0,7 – 0,8 Mio. € p.a. (anteilig ca. 6 – 7 %) wirksam. Diese werden zu einem erheblichen Anteil durch die zusätzlichen Umsätze durch das erweiterte Angebot an Getränken ausgelöst und beziehen sich folglich in erster Linie auf die bestehenden Getränkemarkte in den integrierten Lagen, insbesondere auf den unmittelbar benachbarten Getränkemarkt an der Eggmühler Straße. Durch die Schaffung eines quantitativ deutlich umfangreicheren Angebots ist hier von hohen Umverteilungen zulasten des Anbieters auszugehen, infolgedessen auch eine Betriebsschließung nicht auszuschließen ist. Hierbei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass es sich lediglich um eine wettbewerbliche Auseinandersetzung handelt. Die Versorgungssituation in Schierling ist aufgrund der Schaffung eines mindestens gleichwertigen Angebots im unmittelbaren Standort hingegen nicht beeinträchtigt. Dementsprechend handelt es sich hierbei um keine städtebaulich negativen Auswirkungen. Weitere Umverteilungseffekte beziehen sich unter anderem auf den Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Leierndorfer Straße im Westen Schierlings. Anteilig fallen diese jedoch deutlich geringer aus und aus städtebaulicher Sicht als unbedenklich zu bewerten.

- Weitere Wettbewerbsauseinandersetzungen finden mit Betrieben im Umland von Schierling statt, u.a. mit der westlich gelegenen Kommune **Langquaid**. Es ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der Attraktivierung des Bestandsmarktes auch Kund\*innen nach Schierling orientieren, welche aktuell das Angebot in Langquaid aufsuchen. Insbesondere zum Verbundstandort aus Edeka-Supermarkt und Edeka-Getränkemarkt im Bereich der Ortsmitte kommt es zu einer Wettbewerbsauseinandersetzung infolge des geplanten Vorhabens. Angesichts der geringen Umverteilung i.H.v. ca. 0,2 Mio. € p.a. (ca. 1 – 2 % des Bestandsumsatzes) sowie der hohen Leistungsfähigkeit des Anbieters sind negative städtebauliche Auswirkungen an dieser Stelle auszuschließen.
- Aufgrund des verkehrsgünstig gelegenen Standorts im Osten des Kernorts ist der Edeka-Supermarkt bereits heute aus dem östlichen Umland gut erreichbar. Durch die geplante Attraktivierung des Marktes wirkt er im Vergleich zu heute eine erhöhte Anziehungskraft in diese Richtung aus. Dadurch kommt es auch zu Umverteilungseffekten gegenüber den vorhandenen Anbietern, darunter der Edeka-Supermarkt in **Aufhausen**. Diese betragen nach gutachterlicher Schätzung ca. 0,2 Mio. € p.a., bzw. 3 – 4 % des Bestandsumsatzes. Bei dem Edeka Markt handelt es sich um einen modernen Anbieter, welcher sich in kurzer Zeit etablieren konnte. Negative Folgeeffekte durch die moderate Umverteilungsquote sind daher nicht anzunehmen.

- Ein Anteil von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € p.a. verteilt sich zudem auf eine Vielzahl an Anbietern im sonstigen Untersuchungsraum bzw. außerhalb (sog. Streukundeneffekte, inkl. Zufallskundschaft, Pendler\*innen). Die Umlenkungen verteilen sich auf zahlreiche Wettbewerber und Standorte und liegen einzelbetrieblich unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit. Somit werden auch im sonstigen Untersuchungsraum sowie darüber hinaus keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst.

Tabelle 4: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich (Variante 1)

Standort / Zentrum	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Umverteilung in Mio. € p.a.	Umverteilung anteilig	Wesentliche Wettbewerber
<b>Schierling</b>				
Ortskern	5,5 – 5,6	0,4 – 0,5	8 - 9 %	Netto
Integrierte Lagen	11,0 – 11,1	0,7 – 0,8	6 - 7 %	Lidl, Getränkemarkt (x2)
<b>Langquaid</b>	17,2 – 17,3	ca. 0,2	1 - 2 %	Edeka, Netto, Norma
<b>Aufhausen</b>	4,9 – 5,0	ca. 0,2	3 – 4 %	Edeka
<b>Außerhalb / Streuumsätze</b>		0,1 – 1,2	n.n.	
<b>GESAMT</b>		<b>1,8</b>		

n.n. = nicht nachweisbar; Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Rundungsdifferenzen möglich

**Vor dem Hintergrund der dargestellten Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum und darüber hinaus sind keine negative versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie auf die wohnortnahe Versorgung in Schierling und dem Umland durch das Planvorhaben (Variante 1) zu erwarten.**

## 5.4 Auswirkungsanalyse der Variante 2

In Variante 2 wird, im Gegensatz zu Variante 1, neben der Erweiterung des Edeka-Supermarktes auf dann rd. 1.450 m<sup>2</sup> sowie der Ausgliederung des Edeka-Getränkemarktes auf eine eigenständige Fläche mit ca. 700 m<sup>2</sup>, auch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Fläche bis zu 1.200 m<sup>2</sup> untersucht. Durch den in dieser Variante zusätzlichen Anbieter im Lebensmittelbereich erlangt der Standort in Summe eine höhere Gesamtattraktivität. Gleichzeitig erhöht sich aus Sicht der bestehenden Betreiber die Wettbewerbsintensität im direkten Standortumfeld erheblich, sodass auf einzelbetrieblicher Basis geringere Gesamtumsätze zu erwarten sind.

### 5.4.1 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse (Variante 2)

Es ist anzunehmen, dass der auf rd. 1.450 m<sup>2</sup> erweiterte **Edeka-Supermarkt** Umsatzanteile an einen im direkten Umfeld realisierten Lebensmitteldiscounter verliert. Daher wird für diesen in Variante 2 eine im Vergleich zur vorhergehenden Betrachtung etwas niedrigere Flächenproduktivität i.H.v. 4.100 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Der Gesamtumsatz von jährlich ca. 5,9 Mio. € setzt sich aus 5,1 Mio. € p.a. im Bereich Lebensmittel und etwa 0,9 Mio. € pro Jahr durch Randsortimente zusammen.

Der Umsatz des geplanten **Edeka-Getränkemarkt** verhält sich größtenteils unabhängig eines benachbarten Lebensmitteldiscounters und bleibt im Abgleich zur Variante 1 in etwa gleich (1,1 Mio. € p.a. mit Lebensmitteln, keine Randsortimente).

Da für den geplanten **Lebensmitteldiscounter** noch kein endgültiger Betreiber feststeht, wird zur Berechnung der zu erzielenden Umsätze eine allgemeine Umsatzleistung zugrunde gelegt. Im Rahmen einer Betrachtung des worst-case-Ansatzes, also der höchstmöglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens, orientiert sich die Umsatzleistung dabei an den umsatzstärkeren Anbieter im Lebensmitteldiscountsegment (insbesondere Aldi, Lidl)<sup>16</sup>. Unter Berücksichtigung der Standortrahmenbedingungen und der ebenfalls überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung wird für den geplanten Lebensmitteldiscounter eine Raumleistung von 7.000 €/m<sup>2</sup> angenommen. Insbesondere die angespannte Wettbewerbssituation im Discount-Segment (bereits zwei Anbieter in Schierling) wirkt sich zusätzlich mindernd auf die erwartbare Raumleistung aus. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> ergibt sich demnach ein Gesamtumsatz in Höhe von 9,0 Mio. € p.a.

Bei Lebensmitteldiscountern beträgt der Anteil an Lebensmitteln am Gesamtumsatz im Schnitt ca. 80 %. Auch hier entfallen die verbleibenden ca. 20 % auf Randsortimente wie z.B. Drogeriewaren, Zooartikel, Zeitschriften sowie Bekleidung, Elektronik, Haushaltswaren sowie regelmäßig wechselnde Aktionswaren. Demzufolge entfallen ca. 7,2 Mio. € p.a. auf Lebensmittel, während ca. 1,8 Mio. € p.a. in den Randsortimenten erwirtschaftet werden.

Da es sich beim Anbieter Edeka auch in dieser Variante um die Erweiterung eines bestehenden Marktes handelt, kann dessen Umsatz (5,6 Mio. € p.a. gesamt, 4,8 Mio. € p.a. mit Lebensmitteln) in Abzug gebracht werden.

In Summe wird am Vorhabenstandort in Variante 2 eine Umsatzsteigerung i.H.v. rd. 9,8 Mio. € p.a. erzielt, wovon ca. 8,1 Mio. € p.a. auf den Lebensmittelbereich entfallen (vgl. Tabelle 5).

**Tabelle 5: Umsatzstruktur des Vorhabens in Variante 2**

	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatz gesamt	Umsatz Lebensmittel
<b>Edeka-Supermarkt (neu)</b>	1.450 m <sup>2</sup>	4.100 €/m <sup>2</sup> VK	5,9 Mio. € p.a.	5,1 Mio. € p.a.
<b>Edeka-Getränkemarkt (neu)</b>	700 m <sup>2</sup>	1.600 €/m <sup>2</sup> VK	1,1 Mio. € p.a.	1,1 Mio. € p.a.
<b>Lebensmitteldiscounter (neu)</b>	1.200 m <sup>2</sup>	7.000 €/m <sup>2</sup> VK	8,4 Mio. € p.a.	6,7 Mio. € p.a.
<b>Gesamt (neu)</b>	<b>3.350 m<sup>2</sup></b>		<b>15,4 Mio. € p.a.</b>	<b>12,9 Mio. € p.a.</b>
abzgl. des bestehenden Edeka-Marktes				
<b>Edeka-Supermarkt (Bestand)</b>	1.150 m <sup>2</sup>	4.900 €/m <sup>2</sup> VK	5,6 Mio. € p.a.	4,8 Mio. € p.a.
<b>Umverteilungsrelevanter Umsatz</b>			<b>9,8 Mio. € p.a.</b>	<b>8,1 Mio. € p.a.</b>

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Der Zusatzumsatz in den Randsortimenten in Höhe von rd. 1,8 Mio. € p.a. entfällt auf zahlreiche sowie bei Aktionswaren saisonal wechselnde Sortimente. Dieser verteilt sich auf eine Vielzahl von unterschiedlichen Sortimenten und hinsichtlich der Auswirkungsanalyse auf eine Vielzahl an Betrieben. Die Umlenkungen in den Randsortimenten finden ebenfalls nahezu ausschließlich gegenüber den Lebensmittelanbietern statt und orientieren sich entsprechend prozentual an den Wirkungen im Lebensmittelbereich.

<sup>16</sup> Gemäß Struktur- und Marktdaten liegt die durchschnittliche Raumleistung eines Lebensmitteldiscounters bei ca. 4.800 €/m<sup>2</sup>. Für einen durchschnittlichen Aldi-Lebensmitteldiscounter werden gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2021/2022 8.764 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 1.010 m<sup>2</sup> angesetzt. Lidl kann auf einer durchschnittlichen Fläche von 917 m<sup>2</sup> im Schnitt 9.570 €/m<sup>2</sup> erzielen.

Folglich gilt es für Variante 2 des Projektvorhaben zu prüfen, ob durch den zusätzlichen Umsatz aller Anbieter in Höhe von rd. 8,1 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich negative Auswirkungen auf die Versorgungsqualität und die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns sowie sonstiger Nahversorgungslagen in Schierling oder im Umland zu erwarten sind.

#### 5.4.2 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse in Variante 2

Die Umsatzumverteilungseffekte in Variante 2 – Erweiterung Edeka-Supermarkt, Ausgliederung Edeka-Getränkemarkt und Neuansiedlung Lebensmitteldiscounter – sind folgender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 6: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich (Variante 2)

Standort / Zentrum	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Umverteilung in Mio. € p.a.	Umverteilung anteilig	Wesentliche Wettbewerber
<b>Schierling</b>				
Ortskern	5,5 – 5,6	1,0 – 1,1	18 – 19 %	Netto
Integrierte Lagen	11,0 – 11,1	1,7 – 1,8	15 – 16 %	Lidl, Getränke (x2)
<b>Langquaid</b>	17,2 – 17,3	0,8 – 0,9	4 – 5 %	Edeka, Netto, Norma
<b>Aufhausen</b>	4,9 – 5,0	0,4 – 0,5	9 – 10 %	Edeka
<b>Alteglofsheim</b>	3,9 – 4,0	0,1 – 0,2	3 – 4 %	Norma
<b>Köfering</b>	18,6 – 18,7	0,5 – 0,6	2 – 3 %	Edeka, Lidl, Netto
<b>Mallersdorf-Pfaffenberg</b>	13,7 – 13,8	0,3 – 0,4	2 – 3 %	Edeka, Netto, Penny
<b>Bad Abbach</b>	30,0 – 30,1	0,6 – 0,7	2 – 3 %	u.a. Shopping-Center
<b>Geiselhöring</b>	19,7 – 19,8	0,6 – 0,7	3 – 4 %	Aldi & Edeka
<b>Ergoldsbach</b>	33,2 – 33,3	0,7 – 0,8	2 – 3 %	u.a. Kopplungsstandort Süd
<b>Rottenburg a.d.Laab</b>	45,3 – 45,4	0,5 – 0,6	1 – 2 %	u.a. Fachmarktstandort Süd
<b>Außerhalb / Streuumsätze</b>		ca. 0,3	n.n.	
<b>GESAMT</b>		<b>8,1</b>		

n.n. = nicht nachweisbar; Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten lassen sich folgende Auswirkungen durch das geplante Vorhaben ableiten:

- Insgesamt werden durch das Projektvorhaben in Variante 2 ca. 8,6 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich umverteilt. Das Vorhaben wurde im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ bewertet. Entsprechend stellen die prozentual dargestellten Umverteilungseffekte die maximal mögliche Umverteilung dar. Im Abgleich zu Variante 1 bezieht sich die Umsatzumverteilung neben dem weiterhin großen Teil im Getränkesegment auch auf andere, strukturprägende Anbieter, bedingt durch die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters. Dabei sind angesichts des neu geschaffenen Angebotsumfangs neben den Betrieben in Schierling selbst auch das Umland perspektivisch in höherem Maß betroffen.
- Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass es durch das geplante Vorhaben zu wesentlichen Umsatzumverteilungen innerhalb der Marktgemeinde **Schierling** selbst zu erwarten sind. Auch hier sind gegenüber allen Standorten in Schierling Umsatzumverteilungen zu erwarten.

Der **Ortskern** von Schierling zeigt sich nach gutachterlicher Schätzung mit Umverteilungseffekten i.H.v. ca. 1,0 – 1,1 Mio. € p.a. konfrontiert. Anteilig entspricht dies ca. 18 – 19 % des bestehenden Umsatzes und betrifft in erster Linie den Netto-Lebensmitteldiscounter innerhalb des neu gestalteten Standortbereichs. Angesichts der deutlich über der Abwägungsgrenze (7 – 12 %) liegenden Umverteilungsquote kann es zu erheblichen, betrieblichen Auswirkungen bis hin zu einer etwaigen Betriebsschließung des Anbieters kommen. Im Falle eines Marktaustrittes wären neben dem Bedeutungsverlust des Ortskerns als Versorgungsstandort auch eine Verschlechterung der wohnortnahen Nahversorgungssituation in Schierling die Folge. Die heute vorhandene, nahezu idealtypische, räumliche Verteilung der Lebensmittelangebote über das Gemeindegebiet (vgl. Kapitel 2.2) würde damit gefährdet. Darüber hinaus sind weitere Folgeeffekte wie ein Frequenzverlust anderer Einzelhandelsbetriebe sowie sonstiger Nutzungen (z.B. Dienstleister, Gastronomie) in der Ortsmitte und folglich auch hier ein Umsatzrückgang zu erwarten. Zudem gilt es aus städtebaulicher Sicht die Gefahr eines großflächigen, ggf. langfristigen Leerstands im neu gestalteten Teil des Ortskerns zu berücksichtigen. Eine Handelsfläche in der vorliegenden Größenordnung ließe sich im Falle der Schaffung eines Angebotsstandorts im Umfang des angedachten Vorhabens und außerhalb der Ortsmitte voraussichtlich nur schwer nachbelegen. Hierdurch kann es auch langfristig zu negativen Auswirkungen auf die restlichen Angebote im Ortskern kommen.

Auch gegenüber den **integrierten Lagen** in Schierling sind (im Vergleich zu Variante 1) mit 1,7 – 1,8 Mio. € p.a. und damit 15 – 16 % deutlich höhere Umsatzumverteilungen zu erwarten. Diese beziehen sich zu einem Teil auch hier auf die bestehenden Getränkemarkte, wodurch es zu städtebaulich und versorgungsstrukturell als nicht relevant einzustufende Marktaustritten kommen kann. Darüber hinaus kommt es infolge einer möglichen Vorhabenrealisierung auch zu einer erhöhten Wettbewerbsauseinandersetzung gegenüber dem Versorgungsstandort an der Leierndorfer Straße im Westen Schierlings. Mit Lidl handelt es sich hier um einen kundenseitig akzeptierten, äußerst leistungsfähigen Anbieter. Ein Marktaustritt und folglich negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in Schierling sind an dieser Stelle nicht unmittelbar anzunehmen, aber können auch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

- Hinsichtlich der Wettbewerbsstandorte im Umland kommt es mit 0,4 – 0,5 Mio. € p.a. gegenüber dem Edeka-Supermarkt in **Aufhausen** zu Umsatzumverteilungen, welche angesichts einer Quote i.H.v. 9 – 10 % in den abwägungsrelevanten Bereich fallen. Negative Folgeeffekte für den relativ neuen Anbieter und somit auch für die wohnortnahe Versorgung in der Gemeinde Aufhausen sind aus gutachterlicher Sicht nicht vollumfänglich auszuschließen, jedoch angesichts der Stabilität des Marktes nicht unmittelbar abzuleiten.
- Aufgrund des vorgesehenen Angebotsumfangs und der zu erwartenden Attraktivität in Variante 2 kann perspektivisch großräumig zusätzliche Kaufkraft am Standort gebunden werden. Die Umsatzumlenkung verteilt sich auf eine Vielzahl an Anbietern in mehreren Kommunen, wobei vorrangig vergleichbare Kopplungsstandorte bestehend aus einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter (ggf. inkl. Getränkemarkt) von Umverteilungen betroffen sind. Hierzu zählen Anbieter in Langquaid, Köfering, Bad Abbach, Geishöring und Ergoldsbach. Es ist davon auszugehen, dass sich insbesondere Kund\*innen aus kleineren Kommunen im Umland künftig auch Richtung Schierling orientieren, welche diese Angebote wahrnehmen und eine ähnliche Entfernung zu diesen aufweisen. Nachgeordnet sehen sich auch die nächstgelegenen Anbieter in Solitäre in Alteglofsheim und Mallersdorf-Pfaffenberg mit Umverteilungseffekten konfrontiert. Diese erreichen gegenüber allen Standortlagen im sonstigen Umland anteilig jedoch maximal 5 % (siehe hierzu Tabelle 6). Negative städtebauliche sowie versorgungsstrukturelle Effekte sind als Folge einer Realisierung gemäß Variante 2 in allen Kommunen nicht zu erwarten.
- Ein Anteil von ca. 0,3 Mio. € p.a. wird außerdem zulasten von Anbietern **außerhalb des Untersuchungsgebietes** erzielt (sog. Streukundeneffekte, inkl. Zufallskundschaft, Pendler\*innen). Die Umlenkungen verteilen sich auf zahlreiche Wettbewerber und Standorte außerhalb des Untersuchungsraums und liegen

einzelbetrieblich unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit. Somit werden auch außerhalb des Untersuchungsraums keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst.

**Aufgrund der erheblichen Umsatzumverteilungen mit anteilig bis zu 19 % des Bestandsumsatzes gegenüber den Lebensmittelanbietern im Ortskern des Marktes Schierling ist in Folge des geplanten Vorhabens in Variante 2 – Erweiterung Edeka, Ausgliederung Getränkemarkt und Ansiedlung Lebensmitteldiscounter – von negativen versorgungsstrukturellen sowie städtebaulichen Auswirkungen auszugehen, welche die Funktion des Ortskerns nachhaltig beeinträchtigen können. Darüber hinaus kommt es auch gegenüber Wettbewerbsstandorten in den Umlandkommunen zu Umsatzumverteilungen, welche, wie im Fall Aufhausen, zu etwaigen negativen Folgen für die wohnortnahe Versorgung führen können.**

**Die städtebauliche Verträglichkeit ist entsprechend für das Vorhaben in Variante 2 nicht gegeben.**



## 6 Landesplanerische Überprüfung des Vorhabens

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) bildet die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten. Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich hinsichtlich der Standortlage und der Größenordnung in das zentralörtliche System einfügen.

Als Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. Landesplanung sind all diejenigen Einzelhandelsbetriebe einzustufen, die eine Verkaufsflächengröße von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Sofern mehrere, z.T. kleinere Einzelhandelsbetriebe jedoch eine Agglomeration herausbilden, sind diese als gemeinsames Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten. In Anbetracht des Planvorhabens, das in Variante 1 aus Edeka, Getränkemarkt und Backshop sowie in Variante 2 aus Edeka, Getränkemarkt, Backshop und Discounter besteht, gilt es zunächst einzuordnen, ob es sich angesichts der geplanten Konstellation am Standort Eggmühler Straße um eine Agglomeration im Sinne der Landesplanung handelt. Gemäß LEP Bayern 2020 werden als Agglomerationen Handelsstandorte mit „mindestens drei Einzelhandelsbetriebe in räumlich funktionalen Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind“ bezeichnet.<sup>17</sup> Um diesen Sachverhalt zu klären, hat die Gemeinde Markt Schierling bereits eine Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung eingeholt. Diese kommt zu dem Schluss, dass trotz der Arrondierung der drei bzw. vier Betriebe um einen gemeinsamen Parkplatz herum keine Agglomeration vorliegt, da keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit vorliegt.<sup>18</sup> Somit ist die Projektentwicklung nicht als ein gemeinsames Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten, sodass die Prüfung der Ziele aus dem LEP auf einzelbetrieblicher Ebene erfolgt. In Anbetracht der avisierten Flächengrößen fallen nur der Edeka-Supermarkt und der mögliche Lebensmitteldiscounter in den Regelungsbereich der Landesplanung.

Nachfolgend werden die Ziele Lage im Raum, Lage in der Gemeinde sowie zulässige Verkaufsflächen mit Blick auf das konkrete Vorhaben in Schierling bewertet.

### 6.1 Lage im Raum

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern definiert, in welchen Kommunen die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich erfolgen darf.

#### „5.3.1 Lage im Raum

*(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.*

*Abweichend sind Ausweisungen zulässig*

- *für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“*

<sup>17</sup> LEP Bayern 2020, Erläuterung zu 5.3.1(B)

<sup>18</sup> Siehe hierzu Mail von Axel Koch, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Regierung der Oberpfalz an die Marktgemeinde Schierling hinsichtlich der Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den Zielen der Landesplanung.

Dem Markt Schierling, in welchem sich der Projektstandort befindet, kommt gemäß Regionalplan Regensburg die Funktion eines Grundzentrums zu. Somit ist großflächiger Einzelhandel grundsätzlich möglich.

**Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt.**

## 6.2 Lage in der Gemeinde

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern definiert, an welchen Standorten in den Kommunen die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich erfolgen darf. Hierzu wird als Ziel 5.3.2 wie folgt ausgeführt:

### **„5.3.2 Lage in der Gemeinde**

*(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*

*Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn*

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“*

In der Begründung wird zur Konkretisierung des Ziels 5.3.2 Folgendes ausgeführt:

*„Zu 5.3.2 (B)*

*[...] Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. [...]*“

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs der Marktgemeinde Schierling. Entlang der Eggmühler Straße schließen auf beiden Seiten unmittelbar Wohnnutzungen an, für welche der bestehende Edeka-Supermarkt bereits heute umfangreiche Versorgungsfunktionen übernimmt. Diese angrenzenden Wohngebiete setzen sich insbesondere in südliche und südöstliche Richtung fort und stellen das wesentliche Siedlungsgebiet im Süden des Kernorts Schierling dar. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Schierling BayWa“ befindet sich fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort. Eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gegeben. In Summe ist der Standort als städtebaulich integrierter Standort anzusehen.

**Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) wird erfüllt.**

## 6.3 Zulässige Verkaufsflächen

Welche Verkaufsflächendimensionierung ein Einzelhandelsvorhaben gemäß den landesplanerischen Vorgaben aufweisen darf, ist unter Ziel 5.3.3 definiert:

### **„5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z)**

*Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

*Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*

- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

In der Begründung wird zur Konkretisierung des Ziels 5.3.3 Folgendes ausgeführt:

„Zu 5.5.3 (B)

*[...] Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächenteuerung freigestellt.“*

Die Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscounters ist aufgrund der in 5.3.1 aufgeführten Regelung (Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> in allen Kommunen), von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt. Entsprechend ist die Prüfung der zulässigen Verkaufsfläche lediglich für den Edeka-Supermarkt durchzuführen, welcher nach Erweiterung eine Verkaufsflächengröße von ca. 1.450 m<sup>2</sup> aufweisen wird.

Gemäß den Vorgaben darf ein Einzelhandelsgroßprojekt mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich einer Kommune abschöpfen. Folgende rechnerische Faktoren ergeben sich hierbei:

- Der Nahbereich von Schierling umfasst lediglich das Gemeindegebiet Schierlings selbst mit seinen aktuell rund **8.351 Einwohner\*innen**.<sup>19</sup>
- In dem zugeordneten Nahbereich (Markt Schierling) ergibt sich damit eine **Lebensmittelkaufkraft von rd. 21,0 Mio. € p.a.**
- Als Vorhaben des Nahversorgungsbedarfs darf der Anbieter Edeka davon **25 %** für sich abschöpfen.
- Unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Flächenleistung von 3.600 €/m<sup>2</sup> für Supermärkte ergibt sich eine zulässige Verkaufsfläche i.H.v. **1.459 m<sup>2</sup>**.
- Die avisierte Verkaufsfläche für Edeka (rd. 1.450 m<sup>2</sup>) liegt dabei im Rahmen der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche.

**Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird erfüllt.**

**Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2020) werden durch das geplante Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben in Schierling erfüllt.**

<sup>19</sup> Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 31.12.2021

## 7 Einordnung in das Zentren- und Sortimentskonzept 2022 (Entwurf)

Der Markt Schierling befindet sich derzeit in der Fortschreibung seines Zentren- und Sortimentskonzeptes für den Einzelhandel.<sup>20</sup> Es soll künftig die Leitlinie für die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Marktgemeinde bilden. In dem Konzeptentwurf erfolgt auch eine Einordnung der Nahversorgungssituation für die Einwohnerschaft Schierlings, wobei auch das Planvorhaben in der Eggmühler Straße berücksichtigt wurde.

Folgende Eckpunkte zur gemeindlichen Nahversorgung und dem Planvorhaben sind aus dem Konzept festzuhalten:

- In der Marktgemeinde Schierling besteht heute eine insbesondere räumlich ausgeglichene „Arbeitsteilung“ zwischen Ortskern, Leierndorfer Straße und Eggmühler Straße, welche aus versorgungsstruktureller Sicht als wünschens- und erhaltenswert einzustufen ist. Die jeweiligen Lebensmittelanbieter an den drei Standorten befinden sich in integrierten Lagen und übernehmen einen wichtigen Beitrag zur wohrnahen Versorgung umliegender Wohngebiete (vgl. Kapitel 2.2).
- Die Bestandssicherung des Edeka-Marktes einhergehend mit einer Verkaufsflächenerweiterung wird angesichts dessen heutiger, vergleichsweise geringen Größe und des vorhandenen Modernisierungsdefizit empfohlen.
- Im Hinblick auf die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort äußert sich der Konzeptentwurf hingegen kritisch: Durch diese enorme Verkaufsflächenmehrung bestünde die Gefahr eines deutlichen Überhangs hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung, welcher ein erhebliches Ungleichgewicht der Versorgungsstandorte zur Folge hätte. Weiterhin würde das Gesamtvorhaben zwar zu einer Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung im Osten Schierlings führen, eine umfassende Verbesserung der Versorgungssituation für die Gemeinde insgesamt ist durch die Ansiedlung eines Discounters hingegen nicht abzuleiten. Auch wird in dem Konzept gefürchtet, ein solch umfangreiches Vorhaben könne zu erheblichen Umsatzumverteilungen auch gegenüber dem Ortskern führen, wodurch auch nachhaltige Frequenzminderungen und Funktionsverluste zu befürchten wären.

Die vorliegende Analyse bestätigt die Annahmen aus dem Entwurf des Zentren- und Sortimentskonzeptes. So erfolgt die Erweiterung des Bestandsmarktes aus Sicht der cima i.S. einer nachhaltigen Angebots- und somit auch Standortentwicklung. Die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ist aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht nicht notwendig (vgl. Kapitel 2.2) und führt perspektivisch nicht zu einer Verbesserung der Versorgungssituation auf gesamtkommunaler Ebene. Vielmehr kommt es durch die übermäßige Schaffung von zusätzlicher Verkaufsfläche am Standort außerhalb des Ortskerns zu erheblichen Umsatzumverteilungen, welche auch die Funktionsfähigkeit des Ortskerns gefährden.

Dies spiegelt sich auch in der quantitativen Bewertung wider. So würde eine Erweiterung des Edeka-Marktes inklusive Getränkemarkt die pro-Kopf-Ausstattung im Lebensmittelbereich von ohnehin schon überdurchschnittlichen 468 auf dann 588 m<sup>2</sup>/1.000 Einwohner\*innen steigern. Bei der zusätzlichen Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in der dargestellten Größenordnung würde dieser Wert auf 732 m<sup>2</sup>/1.000 Einwohner\*innen anwachsen und damit deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert sowie über allen Umlandkommunen<sup>21</sup> liegen. Vergleichbar würde im Fall einer Realisierung im Sinne von Variante 1 die

<sup>20</sup> Das Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel befindet sich aktuell in der Fortschreibung und wurde noch nicht beschlossen. Die Einordnung bezieht sich auf die vorliegende Entwurfsfassung (Salm & Stegen, 2022)

<sup>21</sup> Das benachbarte Grundzentrum Langquaid verfügt über 659 m<sup>2</sup>/1.000 Einwohner\*innen, das gemeinsame Grundzentrum Köfering-Altgleofsheim über 663 m<sup>2</sup>/1.000 Einwohner\*innen. Beide übernehmen aufgrund ihrer Funktion jedoch auch einen Versorgungsauftrag für benachbarte Kommunen innerhalb ihres jeweiligen Nahbereichs.

Zentralität im Lebensmittelbereich geringfügig von 107 % auf 110 % ansteigen, also geringfügig mehr Kaufkraft aus dem Umland gebunden werden können als im Status Quo. Durch die zusätzliche Ansiedlung gemäß Variante 2 würde dieser Wert auf rechnerisch 134 % ansteigen. Schierling würde demnach deutlich mehr Kaufkraft aus den Nachbargemeinden abschöpfen als heute. Gemäß ihrer Funktion als Grundzentrum mit einem auf das Gemeindegebiet begrenzten Nahbereich, ist für die Marktgemeinde jedoch nicht vorgesehen ein Einzugsgebiet in dieser Größenordnung zu erschließen.

Insgesamt decken sich die Ergebnisse der cima-Untersuchung mit den Annahmen des Steuerungskonzeptes, sodass eine Erweiterung des bestehenden Edeka-Supermarktes inklusive Ausgliederung des Getränkemarktes als sinnvoll und zielführend zu bewerten ist. Die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmitteldiscounters entspricht hingegen nicht den Entwicklungszielen des Einzelhandels und insbesondere der Nahversorgung in der Marktgemeinde Schierling.

Für künftige Entwicklungen gilt es besonders zu berücksichtigen, dass die Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters auch im Rahmen möglicher Projektentwicklungen an anderen Standorten in Schierling erhebliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Marktgemeinde nach sich ziehen würde. Unabhängig eines etwaigen Standortes sind angesichts der vorherrschenden, positiv zu bewertenden Versorgungssituation auf gesamtgemeindlicher Ebene negative Auswirkungen auf die vorhandenen Anbieter anzunehmen. Insbesondere die Nahversorgungsangebote in der Schierlinger Ortsmitte stehen jedoch unter besonderem Schutz. Deshalb ist die Schaffung eines zusätzlichen Angebots in der dargestellten Größenordnung in Schierling zum heutigen Zeitpunkt grundsätzlich und standortunabhängig nicht zu empfehlen. Sofern sich die Rahmenbedingungen in Schierling oder dem Umland mittel- oder langfristig erheblich verändern (z.B. durch Marktaustritt eines Anbieters, Veränderungen der Verkehrswege oder umfangreiche Einwohner\*innenzuwächse), empfiehlt sich eine Neubewertung der Situation auf Basis der dann vorherrschenden Faktoren vorzunehmen.



## 8 Zusammenfassung und abschließende Bewertung

In der Marktgemeinde Schierling ist die Modernisierung und Weiterentwicklung des langjährig etablierten Nahversorgungsstandorts im Osten des Kernorts geplant. Den uns vorliegenden Informationen setzt sich das in Rede stehende Planvorhaben am Standort Eggmühler Straße 41 in Schierling wie folgt zusammen:

- Erweiterung des langjährig bestehenden Edeka-Supermarktes von derzeit ca. 1.150 m<sup>2</sup> auf dann rd. 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Auflösen der bislang in den Edeka-Supermarkt integrierten Getränkeabteilung und gleichzeitige Realisierung eines eigenständigen Getränkemarktes ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Zusätzlich bestehen Überlegungen zur weiteren Entwicklung des Lebensmittelangebots am Vorhabenstandort, welche im Rahmen der vorliegenden Analyse ebenfalls berücksichtigt wird:

- Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Im Zuge der Projektrealisierung soll der bestehenden Edeka-Markt an der Eggmühler Straße abgerissen und in rückversetzter Lage neu gebaut werden. Der bislang auf der Verkaufsfläche integrierte Edeka-Getränkemarkt soll dabei herausgelöst und innerhalb des Gebäudes auf einer eigenständigen Fläche Platz finden. Zugänge und Kassenbereiche der beiden Märkte sollen dabei getrennt bleiben.

Die vorliegende Untersuchung erfolgte einer schrittweisen Analyse der geplanten Vorhaben in zwei Varianten, welche sich an die beiden Ausbauschritte des Planvorhabens orientieren:

- **Variante 1:** Erweiterung des bestehenden Edeka-Supermarktes und Auslagerung des Getränkemarktes
- **Variante 2:** Erweiterung des bestehenden Edeka-Supermarktes, Auslagerung des Getränkemarktes und Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters

Aktuell befindet sich das Vorhabengrundstück im unbeplanten Innenbereich. Im Rahmen des Umstrukturierungsvorhabens in der Eggmühler Straße hat sich die Gemeinde entschieden, den bislang ohne gültigen Bebauungsplan bestehenden Standortbereich zu überplanen und entsprechend der großformatigen Einzelhandelsplanung ein Sondergebiet auszuweisen. Im Vorfeld der Realisierung des Vorhabens ist im Rahmen des genehmigungsrechtlichen Verfahrens eine städtebauliche Auswirkungsanalyse vorzulegen, die die Verkaufsflächenenerweiterung hinsichtlich der Ziele der Raumordnung / Landesplanung und der städtebaulichen Entwicklung des Marktes Schierling untersucht. Weiterhin empfiehlt auch das kommunale Zentren- und Sortimentskonzept des Marktes Schierling, welches in Entwurfsfassung vorliegt, angesichts anzunehmender negativer Auswirkungen auf die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen die Durchführung einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung.

Im Rahmen einer solchen Auswirkungsanalyse sollte geprüft werden, ob die geplante Erweiterung des Nahversorgungsstandortes in den jeweiligen Varianten negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige Nahversorgungsstruktur in Schierling mit sich bringt. Darüber hinaus galt es ebenfalls zu untersuchen, ob negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die wohnortnahe Versorgung in den umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Die berechneten Umsatzumverteilungseffekte basierten auf einem „worst-case“-Szenario mit einer aus gutachterlicher Sicht maximal am Standort möglichen Umsatzprognose.

Die Prüfung der städtebaulichen Auswirkungsanalyse in **Variante 1** hat ergeben, dass die wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzungen durch die geplante Erweiterung des Supermarktes inkl. Ausgliederung des Getränkemarktes in Schierling selbst zu erwarten sind.

- Gegenüber dem **Ortskern** von Schierling, welchem im Zentren- und Sortimentskonzept eine besondere Bedeutung in der Versorgung der Bevölkerung zukommt, beträgt die Umverteilungsquote in etwa 8 – 9 % des Bestandsumsatzes und richtet sich in erster Linie gegen den Netto-Lebensmitteldiscounter als einzigen strukturprägenden Anbieter in dieser Lage. Nach Ansicht der cima ist die Größenordnung noch vertretbar, sodass negative städtebauliche Auswirkungen, ausgelöst durch die geplante Erweiterung, im Ortskern nicht zu erwarten sind. So betragen die Umsatzumverteilungen absolut gesehen ein vergleichsweise geringes Niveau. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Netto-Lebensmitteldiscounter um einen leistungsfähigen Markt, welcher insbesondere vom vielseitigen Nutzungsmix im Ortskern und den daraus resultierenden Frequenzen profitiert. Durch die vielfältigen Sanierungsmaßnahmen im Ortskern, bereits abgeschlossene sowie auch derzeit stattfindende, gewinnt dieser deutlich an Attraktivität und wird sich aus gutachterlicher Sicht auch weiter positiv entwickeln. Infolge ist von keinen städtebaulich negativen Effekten im Sinne einer Betriebsschließung auszugehen.
- Gegenüber den **integrierten Lagen** in Schierling werden Umsatzumverteilungen wirksam, welche zu einem erheblichen Anteil durch die zusätzlichen Umsätze durch das erweiterte Angebot an Getränken ausgelöst werden. Sie beziehen sich folglich in erster Linie auf die bestehenden Getränkemarkte in den integrierten Lagen, insbesondere auf den unmittelbar benachbarten Getränkemarkt an der Eggmühler Straße. Durch die Schaffung eines quantitativ deutlich umfangreicheren Angebots ist hier von hohen Umverteilungen zulasten des Anbieters auszugehen, infolgedessen auch eine Betriebsschließung nicht auszuschließen ist. Hierbei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass es sich lediglich um eine wettbewerbliche Auseinandersetzung handelt und die Versorgungssituation dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- Für die weiteren Standorte im Untersuchungsgebiet erreichen die Umverteilungsquoten nur äußerst niedrige Werte bzw. bewegen sich unterhalb der Grenze der rechnerischen Nachweisbarkeit.

**Vor dem Hintergrund der dargestellten Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum und darüber hinaus sind keine negative versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie auf die wohnortnahe Versorgung in Schierling und dem Umland durch das Planvorhaben in Variante 1 zu erwarten.**

Als Ergebnis der städtebaulichen Auswirkungsanalyse der **Variante 2** ist festzuhalten, dass deutlich höhere Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum anzunehmen sind, welche sich auf eine Vielzahl an Standorten beziehen. Dabei treffen sie auch in erheblichen Maß Angebotsstandorte in Schierling.

- So sind Angesichts der deutlich über der Abwägungsgrenze liegenden Umverteilungsquote von bis zu 19 % gegenüber dem Ortskern Schierling erhebliche, betriebliche Auswirkungen zu erwarten, welche die langfristige betriebswirtschaftliche Sicherheit des zentralen Anbieters Netto gefährden. Im Falle eines Marktaustrittes wären neben dem Bedeutungsverlust des Ortskerns als Versorgungsstandort auch eine Verschlechterung der wohnortnahen Nahversorgungssituation in Schierling die Folge. Darüber hinaus wären mit Verlust des Magnetbetriebs im Ortszentrum weitere Folgeeffekte wie ein Frequenzverlust anderer Einzelhandelsbetriebe sowie sonstiger Nutzungen in der Ortsmitte und folglich auch hier ein Umsatzrückgang zu erwarten.
- Zusätzlich kommt es infolge einer möglichen Vorhabenrealisierung auch zu einer erhöhten Wettbewerbsauseinandersetzung gegenüber den Anbietern in integrierten Lagen. Neben den in Variante 1 zu erwartenden Auswirkungen beziehen sich diese verstärkt auch dem Versorgungsstandort an der Leierndorfer Straße im Westen Schierlings, wobei ein Marktaustritt und folglich negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungssituation in Schierling an dieser Stelle daher nicht unmittelbar anzunehmen sind.
- Hinsichtlich der Wettbewerbsstandorte im Umland kommt es gegenüber dem Edeka-Supermarkt in Aufhausen zu Umsatzumverteilungen, welche angesichts einer Quote i.H.v. bis zu 10 % in den abwägungsrelevanten Bereich fallen. Negative Folgeeffekte für den relativ jungen Anbieter und somit auch für die

wohnnortnahe Versorgung in der Gemeinde Aufhausen sind aus gutachterlicher Sicht nicht vollumfänglich auszuschließen.

- Ein Großteil der Umverteilungseffekte verteilt sich auf eine Vielzahl an Anbietern in mehreren Kommunen, wobei vorrangig vergleichbare Kopplungsstandorte aus Supermarkt und Lebensmitteldiscounter von Umverteilungen betroffen sind. Es ist davon auszugehen, dass sich insbesondere Kund\*innen aus kleineren Kommunen im Umland künftig auch Richtung Schierling orientieren, welche diese Angebote wahrnehmen und eine ähnliche Entfernung zu diesen aufweisen. Die Umsatzumverteilungen erreichen gegenüber allen Standortlagen im sonstigen Umland anteilig maximal 5 % und sind damit für die Angebote in den weiter entfernt gelegenen Orte vertretbar.

**Aufgrund der erheblichen Umsatzumverteilungen mit anteilig bis zu 19 % des Bestandsumsatzes gegenüber den Lebensmittelanbietern im Ortskern des Marktes Schierling ist in Folge des geplanten Vorhabens in Variante 2 – Erweiterung Edeka, Ausgliederung Getränkemarkt und Ansiedlung Lebensmitteldiscounter – von negativen versorgungsstrukturellen sowie städtebaulichen Auswirkungen auszugehen, welche die Funktion des Ortskerns nachhaltig beeinträchtigen können. Darüber hinaus kommt es auch gegenüber Wettbewerbsstandorten in den Umlandkommunen zu Umsatzumverteilungen, welche, wie im Fall Aufhausen, zu negativen Folgen für die wohnortnahe Versorgung führen können. Dementsprechend ist eine Realisierung nicht als verträglich zu bewerten.**

Aufgrund der Großflächigkeit des Planvorhabens wurde darüber hinaus eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens durchgeführt. Die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern 2020 werden in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz durch das Planvorhaben in beiden Varianten erfüllt.

Eine Einordnung in den Entwurf für das Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel der Marktgemeinde Schierling aus dem Jahr 2022 hat ergeben, dass sich die Ergebnisse der cima-Untersuchung mit den Annahmen des Steuerungskonzeptes weitestgehend decken. Eine Erweiterung des bestehenden Edeka-Supermarktes inklusive Ausgliederung des Getränkemarktes ist als sinnvoll und zielführend zu bewerten. Die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters entspricht angesichts negativer Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in der Ortsmitte hingegen nicht den Entwicklungszielen des Einzelhandels und insbesondere der Nahversorgung in der Marktgemeinde Schierling.

**Zusammenfassend hat die vorliegende Untersuchung ergeben, dass durch das geplante Erweiterungsvorhaben von Edeka in Schierling mit Herauslösen des Getränkemarktes (Variante 1) und der daraus resultierenden wettbewerblichen Wirkungen keine nachteiligen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Schierling und dem Umland zu erwarten sind und das Vorhaben den Zielen und Vorgaben der Landesplanung entspricht. Die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Variante 2) ist an dieser sowie anderer Stelle in Schierling zum heutigen Zeitpunkt als nicht verträglich einzustufen und entspricht demnach nicht den baurechtlichen Vorgaben.**

## Auswirkungsanalyse Lebensmitteleinzelhandel im Markt Schierling

### Kontakt:

M. Sc. Susanne André

B. Sc. Christoph Hübner

Tel.: 089 / 55 118-154

E-Mail: [cima.muenchen@cima.de](mailto:cima.muenchen@cima.de)

Weitere Informationen zur CIMA und unseren  
Projekten finden Sie auf unserer Homepage: [www.cima.de](http://www.cima.de)

**cima.**

wir können.  
wir machen.  
für menschen.